



BON A SAVOIR

Le « Borloo ancien », applicable depuis le 1er octobre 2006, permet, dans le cadre d'une convention signée avec l'ANAH et sans obligation de réalisation de travaux, de bénéficier d'une déduction spécifique de 30 % sur les revenus bruts fonciers sous des conditions de plafonds de loyers et de ressources des locataires.

Une simple comparaison du revenu disponible après impôt en régime de droit commun d'imposition et en régime « Borloo ancien » permet de déterminer la valeur du gain fiscal.

Nb. pièces	Surf. Hab. moyenne	Loyer Borloo	Loyer marché	Gain annuel en EUROS Tranches d'imposition			
	(m ²)	€/m ²	En €/m ²	5,5%	14%	30%	40%
1	30,1	10,679	11,94	-188	-51	207	368
2	48,8	10,679	9,11	264	400	656	816
3	72,4	10,679	8,22	353	536	878	1093

A l'appui des niveaux de loyers publiés dans l'Observatoire FNAIM des marchés de l'ancien, il est alors possible de déterminer quels pourront être les montants des gains générés par l'option et quels en seront les bénéficiaires, pour un investissement réalisé dans une localité donnée et concernant un type de bien particulier.

	Droit commun		"Borloo Ancien"	
Revenu brut foncier				
	Ligne 1a	5313	Ligne 1b	5313
Charges déductibles				
*Déduction forfaitaire	Ligne 2	0	Ligne 2	1594
*Frais réel gérance	Ligne 3 = 10% x ligne 2	531	Ligne 3 = 10% x ligne 2	531
Total charges déductibles	Ligne 4 = Ligne 2 + Ligne 3	531	Ligne 4 = Ligne 2 + Ligne 3	2125
Revenu net foncier				
	Ligne 5 = Ligne 1a - Ligne 4	4782	Ligne 5 = Ligne 1b - Ligne 4	3188
IRPP	Ligne 6 = Tranche imposition X ligne 5	1435	Ligne 6 = Tranche imposition X ligne 5	956
CSG CRDS PS	Ligne 7 = 11% x ligne 5	526	Ligne 7 = 11% x ligne 5	351
Total Impôts	Ligne 8 = Ligne 6 + Ligne 7	1961	Ligne 8 = Ligne 6 + Ligne 7	1307
Revenu disponible	Ligne 9 = Ligne 1a - Ligne 3 - Ligne 8	2821	Ligne 9 = Ligne 1b - Ligne 3 - Ligne 8	3475

L'exemple chiffré dans le tableau est celui d'un deux pièces de 48,6 m² loué 9,11 € du m² en loyer libre à Besançon (zone B). Le revenu disponible d'un contribuable imposé dans la tranche à 30 % s'établit à 2 821 €. En régime « Borloo ancien », où le loyer plafond intermédiaire est fixé à 10.68 €/m², il est de 3475 €. Résultat : en optant pour le régime « Borloo ancien », ce contribuable réaliserait un gain de 654 € sur une année. A données constantes et sur une durée de 6 ans, ce gain pourrait alors approcher les 3900 €.

Plus généralement, le montant du gain fiscal généré par le « Borloo ancien » est naturellement proportionnel au montant des recettes locatives et à la taille des logements concernés.

Nos conseillères commerciales sont à votre disposition pour vous renseigner sur les opportunités qui s'offrent à vous. Vous retrouverez leur sélection de ce trimestre au verso.