

## L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

L'investissement immobilier **loi Robien** ou **loi Borloo** consiste à acheter un bien immobilier neuf pour le louer. Un investissement immobilier locatif permet de vous constituer un patrimoine, de préparer votre retraite, de protéger vos proches, et bien sûr, de **bénéficier de réductions d'impôts !** Pour réaliser cet achat immobilier, GCI, promoteur immobilier régional, vous propose de choisir un logement neuf qui correspond à votre budget et à votre projet patrimonial.

Avec le **dispositif Robien**, vous pouvez déduire jusqu'à 50% du prix de revient de votre appartement neuf, et avec le **dispositif Borloo**, vous pouvez déduire jusqu'à 65% du prix de revient de votre bien immobilier. L'aide fiscale qui vous est **accordée lors d'un investissement immobilier neuf** vous permet donc de financer une partie du coût d'acquisition grâce à l'économie d'impôt réalisée au cours des 9 ou 15 années d'amortissement (respectivement en loi Robien ou loi Borloo).

## LE DISPOSITIF « ROBIEN RECENTRÉ »

Le dispositif « Robien recentré » est entré en vigueur à partir du 1er septembre 2006. Ce nouveau dispositif vous permet de déduire de vos revenus fonciers une partie du prix d'acquisition de votre bien. En contrepartie, vous devez vous engager à le louer pendant 9 ans et le loyer mensuel au m<sup>2</sup> ne doit pas dépasser un certain montant. Au total sur la période de 9 ans, vous pourrez déduire de vos revenus fonciers 50 % du prix d'achat du logement.

### Les conditions à remplir :

#### L'engagement des propriétaires :

Le dispositif « Robien recentré » n'exige aucune condition de ressources du locataire. Mais vous devez respecter les engagements suivants :

- Le donner en location nue (non meublée) pendant 9 ans, à usage d'habitation principale.
- Le louer à une personne autre qu'un membre de votre foyer fiscal.
- Vous pouvez donc le louer à un de vos ascendants ou descendants ou à un ascendant ou descendant de l'un des membres de votre foyer fiscal.
- Si la location est consentie à un organisme public ou privé qui sous-loue le logement, la condition de loyer doit être satisfaite à la fois entre le propriétaire et l'organisme locataire et entre ce dernier et le sous locataire.
- Le montant des loyers ne doit pas dépasser des plafonds mensuels par m<sup>2</sup>, charges non comprises.

Situation du logement	Loyer au m <sup>2</sup> maximum
Le secteur de Val d'Europe fait partie de la zone A (Paris et agglomération parisienne, Côte d'azur, Genevois français)	21,02 €

### Base de calcul de l'amortissement :

**Pour les immeubles acquis neufs ou en état futur d'achèvement :** la base de calcul est le prix et les frais d'acquisition (honoraires de notaire, TVA, droits d'enregistrement) du logement.

### Le montant de l'amortissement.

#### Pour l'amortissement du prix d'acquisition :

- 6 % de la base (prix et frais d'acquisition) les 7 premières années
- 4 % de la base les 2 années suivantes.

#### Pour les travaux effectués ultérieurement dans le logement :

##### dépenses de reconstruction et d'agrandissement

- 6 % de la base les 7 premières années
- 4 % de la base les 2 dernières années.

#### Dépenses d'amélioration :

- 10 % du montant des travaux pendant 10 ans.

#### Vous prenez comme point de départ, pour le calcul, le premier jour du mois de :

- l'achèvement du logement
- ou de l'acquisition
- ou de l'achèvement des travaux

### Simulation d'investissement en Robien recentré

Mr et Mme B. sont mariés et ont un enfant à charge. Ils souhaitent investir dans l'immobilier pour se constituer un patrimoine. Ils se situent dans la tranche marginale d'imposition de 40%. Leur choix se porte sur un appartement de 2 pièces d'environ 43 m<sup>2</sup> en Ile-de-France à Val d'Europe.

Montant de l'acquisition	170 000 € (frais inclus) financé à 100 %
Loyer perçu	650 €
Remboursement mensuel du crédit	1150 €
Effort mensuel hors économie d'impôt	500 €
Economie d'impôt sur 9 ans	32 000 € soit 110 €/ mois
Capital acquis à la revente après 9 ans	125 500 € (hors valorisation)

*Simulation non contractuelle basée sur un financement sur 20 ans à 5.30% hors assurance*

## LE DISPOSITIF BORLOO NEUF

Par rapport au dispositif « Robien recentré », il offre des avantages supplémentaires : une déduction totale au titre de l'amortissement qui peut atteindre 65 % du prix d'acquisition du bien sur une période de 15 ans et une déduction spécifique, en plus des charges courantes, de 30 % sur les loyers.

En contrepartie, les ressources du locataire ne doivent pas dépasser certains seuils et les plafonds de loyer en m<sup>2</sup> sont inférieurs de 20 % à ceux du dispositif « Robien recentré ».

Ce dispositif concerne les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006. Le logement doit être affecté à l'habitation principale du locataire. Vous ne pouvez pas louer le logement en tant que résidence secondaire ou vous en réserver une période de jouissance durant l'année.

### L'engagement des propriétaires :

#### Vous devez respecter les engagements suivants :

- Le donner en location nue (non meublée) pendant 9 ans, à usage d'habitation principale.
- Le louer à une personne autre qu'un membre de votre foyer fiscal
- Il est également impossible de le louer à un de vos ascendants ou descendants ou à un ascendant ou descendant de l'un des membres de votre foyer fiscal.
- Si la location est consentie à un organisme public ou privé qui sous-loue le logement, la condition de loyer doit être satisfaite à la fois entre le propriétaire et l'organisme locataire et entre ce dernier et le sous locataire.
- Les montant des loyers ne doivent pas dépasser des plafonds mensuels par m<sup>2</sup>, charges non comprises. Pour 2008, ils sont fixés à :

Situation du logement	Loyer au m <sup>2</sup> maximum
Le secteur de Val d'Europe fait partie de la zone A (Paris et agglomération parisienne, Côte d'azur, Genevois français)	16,82 €

### Base de calcul de l'amortissement :

**Pour les immeubles acquis neufs ou en état futur d'achèvement :** le prix et les frais d'acquisition (honoraires de notaire, TVA, droits d'enregistrement) du logement.

### Le montant de l'amortissement.

#### Pour l'amortissement du prix d'acquisition :

- 6 % de la base (prix et frais d'acquisition) les sept premières années
- 4 % de la base les deux années suivantes
- 2,5 % par an les 6 dernières années

Par rapport au « Robien recentré », vous bénéficiez ainsi d'un complément de déduction au titre de l'amortissement de 7,5 % ou 15 % du prix de revient du logement selon ce que vous choisissez, à l'issue de la période initiale de location de 9 ans, de prolonger l'engagement de location d'une ou deux périodes de 3 ans. Bien entendu, les conditions de loyers et de ressources doivent continuer à être respectées. Cette prolongation concerne uniquement l'amortissement du prix d'acquisition.

### Pour les travaux effectués ultérieurement dans le logement :

Dépenses de reconstruction et d'agrandissement

- 6 % de la base les 7 premières années
- 4 % de la base les 2 années suivantes.

### Dépenses d'amélioration

- 10 % du montant des travaux pendant 10 ans.

Vous prenez comme point de départ, pour le calcul, le premier jour du mois de :

- l'achèvement du logement
- ou de l'acquisition
- ou de l'achèvement des travaux

### Simulation d'investissement en Borloo populaire

Mr et Mme A. sont mariés et ont un enfant à charge. Ils souhaitent investir dans l'immobilier pour se constituer un patrimoine. Ils se situent dans la tranche marginale d'imposition de 30%. Leur choix se porte sur un appartement de 2 pièces d'environ 43 m<sup>2</sup> en Ile-de-France à Val d'Europe.

Montant de l'acquisition	170 000 € (frais inclus) financé à 100 %
Loyer perçu	650 €
Remboursement mensuel du crédit	1150 €
Effort mensuel hors économie d'impôt	500 €
Economie d'impôt sur 15 ans	26 520 € soit 110 €/ mois
Capital acquis à la revente après 15 ans	117 000 € (hors valorisation)

*Simulation non contractuelle basée sur un financement sur 20 ans à 5.30% hors assurance*

### UNE DÉDUCTION SPÉCIFIQUE DE 30 %

Grâce au dispositif « Borloo neuf », vous disposez d'un avantage fiscal supplémentaire : une déduction spécifique de 30 % des revenus bruts fonciers applicable pendant la période d'engagement de location de 9 ans, reconductible deux fois pour trois ans, soit une période d'engagement de location de neuf, douze ou quinze ans.

Pensez à épargner dans de la pierre, prévoyez votre retraite et dotez-vous d'un patrimoine en vue de le transmettre un jour.