



Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

**Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :**

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

**Note :** Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

**[www.FinanceImmo.com](http://www.FinanceImmo.com)**

## Le Borloo populaire

- 1 Quelques explications sur le Borloo populaire.**
- 2 Impact fiscal.**
- 3 Annexe.**
- 4 Questions / Réponses.**

### 1 - Quelques explications sur le Borloo populaire.

Le dispositif Borloo est applicable à partir du 1er janvier 2006 pour les logements neufs et à partir du 1er octobre 2006 pour les logements anciens.

Les propriétaires qui investissent dans un logement qu'ils destinent à la location non meublée à usage d'habitation principale du locataire peuvent bénéficier d'un régime fiscal de faveur s'ils respectent les obligations afférentes à ce dispositif.

#### Logements concernés

- Logements neufs achetés sur plans ou terminés en France ou dans les départements d'outre-mer.
- Logements anciens.

#### Obligations :

##### Engagement de location

Location de 9 ans au moins, de manière effective et continue et à usage de résidence principale du locataire pour bénéficier des avantages fiscaux.

En cas de congé du locataire, le bien doit être remis en location. S'il n'y a pas de nouveau locataire dans les 12 mois, le fisc remettra en cause l'avantage fiscal.

Idem pour les logements anciens.

##### Respect des plafonds de ressources des locataires

Voire tableau en annexe

#### Plafonds de loyers :

- = - Plafonds de loyers mensuels dispositif Besson Ancien - = -				
	Zone A	Zone A bis	Zone B	Zone C
<b>Plafond de loyer</b>	15,91 € charges non comprises	11,06 € charges non comprises	9,04 € charges non comprises	6,62 € charges non comprises

(date de dernière mise à jour : 01/04/2006)

**Légende**

<b>zone A bis</b>	Paris et communes limitrophes.
<b>zone A</b>	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.
<b>zone B</b>	Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles. Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières, Pourtour de l'Île-de-France.
<b>zone C</b>	Reste du territoire.

➤ Mise en place d'un conventionnement agréé par l'Anah pour les logements anciens

## 2 - Impact fiscal de la défiscalisation Borloo.

### Avantage fiscal pour le neuf :

#### Amortissement annuel de la base amortissable de :

- 6 % les 7 premières années
- 4 % les 2 années suivantes
- 2.5 % par an pendant 6 ans

➤ Au total, l'amortissement peut atteindre 65% du prix du bien sur 15 ans.

### Abattement majoré :

Les loyers encaissés bénéficient d'un abattement majoré de 30%, de 45% pour un investissement en zone sensible.

Les déficits fonciers sont imputables sur les revenus fonciers à hauteur de 10 700 € par an. Le solde ainsi que les intérêts d'emprunt sont reportables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

### Location à un membre de la famille :

Une possibilité de location passé les trois premières années du bail est cependant envisagée. L'engagement de location initial peut alors être suspendu, pour mettre le logement à la disposition d'un ascendant ou descendant du contribuable. Pendant cette période de location familiale, le bailleur ne bénéficie pas de la déduction au titre de l'amortissement. De plus, cette période de mise à disposition familiale du logement, qui ne peut excéder neuf ans, n'est pas prise en compte pour la durée de location minimale de neuf ans ouvrant droit au dispositif.

### Avantage fiscal pour l'ancien :

Les propriétaires de logements anciens qui mettent en location leur bien bénéficient d'une déduction forfaitaire de 30%.

➤ Applicable à partir du 1er octobre 2006

## 3 - Loi Borloo : Annexe.

Les plafonds de ressources à prendre en compte sont ceux de l'avant-dernière année précédant l'année de la signature du contrat de bail et pour 2006, les plafonds de ressources à ne pas dépasser sont fixés à :

### Plafonds de ressources :

-=- Plafonds des ressources pour le Borloo populaire -=-			
Taille du ménage	Zone A	Zone B	Zone C
1 personne seul	32 269 €	24 938 €	21 820 €
2 personnes seul ou jeunes ménages	48 226 €	33 301 €	29 138 €
3 personnes ou 1 personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage seul	57 971 €	40 048 €	35 042 €
4 personnes ou 1 personne seule + 2 personne à charge	69 439 €	48 346 €	42 302 €
5 personnes ou 1 personne seule + 3 personne à charge	82 202 €	56 872 €	49 763 €
6 personnes ou 1 personne seule + 4 personne à charge	92 500 €	64 093 €	56 081 €
Personne supplémentaire	10 307 €	7 149 €	6 255 €

(date de dernière mise à jour : 01/04/2006)

- Les jeunes mariés sont les couples mariés ou pacsés et dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.
- Les personnes à charge sont les enfants non imposables à l'IR ; les ascendants de plus de 65 ans, les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.

## 4 - Loi de Borloo : Questions / Réponses.

Si vous vous posez des questions ou souhaitez approfondir un thème, consultez le [forum de Finance Immo](#).

Vous pouvez trouver des réponses dans des discussions traitant du même sujet, ou bien poster un message auquel nos services répondrons dans les meilleurs délais.



### Les derniers messages de la rubrique placement :

Aucun message n'est disponible pour cette rubrique

### Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne ([www.FinanceImmo.com](http://www.FinanceImmo.com)) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.