RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-20-30-12/09/2012
Date de publication : 12/09/2012
Date de fin de publication : 20/02/2013

RFPI - Revenus fonciers - Dispositif « Borloo-neuf »

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier
Revenus fonciers - Régimes spéciaux
Titre 2 : Encouragement à la location de logements
Chapitre 3 : Déduction au titre de l’amortissement "Borloo neuf"

Sommaire :

I. Dispositif « Borloo-neuf »
A. Option pour le dispositif « Robien recentré »
B. Avantages fiscaux supplémentaires
1. Déduction spécifique de 30 %
2. Complément de déduction au titre de l’amortissement
C. Conditions supplémentaires
1. Plafonds de loyers
a. Plafonds de loyer applicables
b. Révision des plafonds
c. Montant des plafonds pour l'année 2012
d. Surface à prendre en compte
2. Plafonds de ressources des locataires
a. Plafonds annuels de ressources du locataire
b. Révision des plafonds
c. Montant des plafonds de ressources pour l'année 2012
d. Ressources à prendre en compte
3. Interdiction de louer à un ascendant ou descendant
4. Non-cumul
5. Obligations déclaratives
D. Remise en cause
E. Période d'application du dispositif
1. Entrée en vigueur
a. Principe
b. Exception
2. Extinction du dispositif

II. Dispositif « Borloo-SCPI »
A. Déduction spécifique pratiquée par la SCPI
B. Complément de déduction pratiquée par le porteur de parts
C. Obligations déclaratives
D. Remise en cause
E. Période d'application du dispositif

1

L'article 40 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement crée les dispositifs « Borloo-neuf » et « Borloo-SCPI » applicables aux logements donnés en location dans le secteur intermédiaire.

Ces dispositifs se présentent comme des avantages fiscaux complémentaires à ceux accordés dans le cadre des dispositifs « Robien-recentré » et « Robien-recentré SCPI », lorsque le bailleur accepte de donner en location son bien à des conditions de loyers plus restrictives à des locataires, autre que l'un de ses ascendants ou descendants, qui respectent certains plafonds de ressources.

Ces deux dispositifs successivement étudiés ci-dessous ont cessé, concomitamment aux dispositifs « Robien recentré » et « Robien-recentré SCPI », de s'appliquer pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2010, conformément aux dispositions de l'article 31 de la loi n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008 complété par l'article 48 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

I. Dispositif « Borloo-neuf »

10

Le 3° du I de l'article 40 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement crée le dispositif « Borloo-neuf » (parfois dénommé « Borloo-populaire »). Celui-ci vient compléter le dispositif « Robien-recentré » lorsque le logement neuf est donné en location à titre d'habitation principale dans le secteur intermédiaire. Il est codifié au I du 1° du I de l'article 31 du CGI.

Pour l'application du dispositif « Borloo-neuf », le contribuable doit avoir opté pour le « Robien-recentré » (A).

Les avantages fiscaux supplémentaires prennent la forme d'une déduction spécifique au titre des revenus fonciers de 30 % des revenus bruts et d'un complément de déduction au titre de l'amortissement (B).

Le bailleur est tenu de respecter certaines conditions supplémentaires (C), sous peine de remise en cause du dispositif (D).

Ce dispositif est applicable, sous certaines conditions, aux investissements réalisés du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2009 (E).

A. Option pour le dispositif « Robien recentré »

20

Pour l'application du dispositif « Borloo-neuf », le contribuable doit avoir opté pour le « Robien-recentré ».

Les personnes et les immeubles concernés, les investissements éligibles (voir BOI-RFPI-SPEC-20-20-10), les conditions d'application (affectation des logements ; calcul de l'amortissement ; amortissement des travaux (BOI-RFPI-SPEC-20-20-30) ainsi que les obligations déclaratives (voir BOI-RFPI-SPEC-20-20-50) sont donc identiques à ceux prévus pour ce régime, sous réserve des conditions supplémentaires décrites infra au I-C.

30

Pour mémoire, il est rappelé que l'article 104 de la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009 a instauré une condition supplémentaire, dite d'éco-conditionnalité, afin de réserver le bénéfice du « Robien-recentré » et du « Borloo-neuf » aux seuls logements respectant les caractéristiques thermiques et la performance énergétique exigées par la législation en vigueur.

Le respect de cette éco-conditionnalité était subordonnée à la publication, au plus tard le 1er janvier 2010, d'un décret devant en préciser les modalités de justification. A défaut de parution de ce décret avant le 1er janvier 2010, l'éco-conditionnalité n'a pu s'appliquer aux dispositifs précités étant donné que ces derniers ont cessé de s'appliquer pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2010.

B. Avantages fiscaux supplémentaires

40

Le propriétaire qui opte pour le dispositif « Borloo-neuf » bénéficie, en plus de la déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement « Robien-recentré » égale à 6 % par an pendant sept ans et 4 % pendant deux ans, de deux avantages fiscaux supplémentaires :

- une déduction spécifique fixée à 30 % du montant des revenus bruts applicable pendant la période d'engagement de location de neuf ans, reconductible deux fois pour trois ans (soit une période d'engagement de neuf, douze ou quinze ans) ;

- la possibilité de bénéficier d'un complément de déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement de 7,5 % ou 15 % du prix de revient du logement selon que le contribuable choisit, à l'issue de la période initiale de location de neuf ans, de prolonger son engagement d'une ou de deux périodes triennales. Bien entendu les conditions de loyers et de ressources doivent continuer à être respectées.

1. Déduction spécifique de 30 %

50

Le premier avantage fiscal supplémentaire « Borloo-neuf » prend la forme d'une déduction spécifique fixée à 30 % du montant des revenus bruts applicable pendant la période d'engagement de location de neuf ans, reconductible deux fois pour trois ans (soit une période d'engagement de neuf, douze ou

quinze ans).

Pour plus de précisions sur la création de cette déduction spécifique, il convient de se reporter au BOI-RFPI-BASE-20-90.

60

La déduction est calculée en fonction du revenu brut tirés de la location du logement concerné.

Pour les immeubles ou parties d'immeubles donnés en location, le revenu brut est constitué par le montant des recettes brutes perçues par le propriétaire, y compris éventuellement les recettes accessoires. Ces recettes sont augmentées, le cas échéant, du montant des dépenses incombant normalement au bailleur et mises par convention à la charge des locataires. Les subventions et indemnités destinées à financer des charges déductibles sont comprises dans le revenu brut. Depuis l'imposition des revenus de l'année 2004, il n'est pas tenu compte des sommes versées par les locataires au titre des charges leur incombant (CGI, article 29).

Aucune correction n'est apportée au revenu brut. Lorsque le propriétaire-bailleur est redevable de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), de plein droit ou sur option, le revenu brut doit être apprécié hors TVA (CGI, article 33 quater).

2. Complément de déduction au titre de l'amortissement

70

Le second avantage fiscal supplémentaire « Borloo-neuf » prend la forme d'un complément de déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement égal à 7,5 % ou 15 % du prix de revient du logement, selon que le contribuable choisit, à l'issue de la période initiale de location de 9 ans, de prolonger son engagement d'une ou de deux périodes triennales.

Ainsi, à l'issue de la période couverte par l'engagement de location de 9 ans, tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire restent remplies, le propriétaire peut, par périodes de 3 ans et pendant une durée maximale de 6 ans, bénéficier d'un complément de la déduction au titre de l'amortissement « Robien-recentré » égal à 2,5 % par an du prix d'acquisition ou de revient du logement en cas de poursuite, de renouvellement du bail ou de changement de titulaire du bail.

En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les compléments de déductions pratiqués pendant l'ensemble de la période triennale sont remis en cause dans les conditions de droit commun.

Le total des déductions peut donc représenter 50 %, 57,5 % ou 65 % de la valeur du logement (soit une période d'engagement de neuf, douze ou quinze ans).

80

Ce complément de déduction ne s'applique pas à la déduction au titre de l'amortissement des dépenses de reconstruction et d'agrandissement applicable en matière de revenus fonciers.

90

Il est rappelé que l'article 2 vicies de l'annexe III au CGI prévoit les modalités de calcul de l'annuité d'amortissement déductible.

Lorsque le point de départ de la période d'amortissement a lieu après le 31 janvier de l'année d'imposition, la première et la dernière annuité sont réduites prorata temporis.

Il en est de même l'année de baisse du taux de la déduction, soit la huitième année et la dixième année en cas de prorogation.

Les précisions apportées aux nos 270 et 280 du BOI-RFPI-SPEC-20-20-30 sont applicables mutatis mutandis.

C. Conditions supplémentaires

100

Le bailleur doit donner son bien en location à des conditions de loyers plus restrictives (1) et à des locataires qui satisfont à certaines conditions de ressources (2). La location à un ascendant ou descendant du bailleur est interdite mais celui-ci peut, sous certaines conditions, suspendre son engagement de location (3).

Ce dispositif ne peut se cumuler avec d'autres avantages fiscaux (4). Des obligations déclaratives complémentaires sont également prévues (5).

1. Plafonds de loyers

a. Plafonds de loyer applicables

110

Pendant toute la période couverte par l'engagement de location (initiale ou prorogée), le loyer mensuel par mètre carré (m²) ne doit pas être supérieur à certains plafonds fixés par décret. Ces plafonds de loyer sont fixés à l'article 2 terdecies C de l'annexe III au CGI et diffèrent selon la zone dans laquelle est situé le logement donné en location.

120

Par loyer, il convient d'entendre l'ensemble des sommes et prestations fournies par le locataire en contrepartie de la mise à disposition du bien. Ces dernières s'entendent notamment des prestations de services de toute nature fournies par le locataire (ménage, gardiennage,etc.) ou des dépenses incombant de droit au propriétaire et mises par convention à la charge du locataire. Ne peuvent, en revanche, être regardés comme constituant un supplément de loyer, les appels provisionnels de charges et les remboursements de charges par le locataire dont le propriétaire a fait l'avance mais que la loi met à la charge des locataires.

En outre, il est rappelé que lorsque la location est consentie à un organisme public ou privé qui le sous-loue, 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 (voir BOI-RFPI-SPEC-20-20-20-I-B-1-b).

b. Révision des plafonds

130

Ces plafonds sont relevés au 1er janvier de chaque année dans des conditions définies par décret.

Le décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010 relatif aux plafonds de loyer et de ressources des locataires applicables à certains dispositifs d'aide à l'investissement locatif a modifié les règles d'indexation de ces plafonds pour l'ensemble des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif et a aménagé les règles d'arrondi.

Ainsi, à compter du 1er janvier 2011, les plafonds de loyer sont révisés au 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année qui précède l'année de référence (en lieu et place du dernier IRL connu au 1er novembre qui précède l'année de référence).

Après application des règles d'indexation mentionnées à l'alinéa précédent, les plafonds de loyer obtenus sont arrondis au centime d'euro le plus proche.

c. Montant des plafonds pour l'année 2012

140

Les plafonds mensuels de loyers par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour 2012 à 17,78 € en zone A, 12,36 € en zone B1, 10,10 € en zone B2, 7,41 en zone C.

Pour les investissements réalisés avant le 4 mai 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 est fixée par l'arrêté du 10 août 2006. Seuls les logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 4 mai 2009 dans une des communes comprises en zone C ouvrent droit au bénéfice du dispositif.

Pour les investissements réalisés à compter du 4 mai 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009.

d. Surface à prendre en compte

150

La définition de la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer est identique à celle retenue dans le cadre du dispositif « Robien ». Pour plus de précisions, il convient de se rapporter au BOI-RFPI-SPEC-20-20-20, I-B-3.

2. Plafonds de ressources des locataires

a. Plafonds annuels de ressources du locataire

160

Les ressources du locataire ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret. Ces plafonds des plafonds de ressources sont fixés à l'article 2 terdecies C de l'annexe III au CGI.

Ces plafonds sont également applicables aux sous-locataires de logements loués à des organismes publics ou privés. Dans ce cas, la condition de ressources s'apprécie donc en tenant compte des ressources du sous-locataire.

b. Révision des plafonds

170

Ces plafonds sont relevés au 1er janvier de chaque année dans des conditions définies par décret.

Le décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010 a aligné les règles d'indexation annuelle des plafonds de ressources sur celles applicables au logement locatif social. Ainsi, à compter du 1er janvier 2011, les plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année en tenant compte de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) constaté au troisième trimestre de l'année qui précède l'année de référence (en lieu et place du salaire minimum interprofessionnel de croissance).

Les règles d'arrondi sont également aménagées par le décret n° 2010-1601 du 20 décembre 2010. Ainsi, après application des règles d'indexation susmentionnées, les plafonds de ressources obtenus, sont arrondis à l'euro le plus proche.

Remarque. Dans la mesure où les paramètres de calcul de l'aide personnalisée au logement (APL) sont, pour l'année 2012, revalorisés de 1 % en application de l'article 74 de la loi de finances pour 2012 (n° 2011-1977 du 29 décembre 2011), il a été décidé de revaloriser les plafonds de ressources des locataires entrant dans les logements locatifs sociaux de 1 % pour l'année 2012 (voir sur ce point l'arrêté du 22 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif et la circulaire DEVL 1134746C du 1er février 2012). Aussi, et afin de maintenir alignées les modalités de révision des plafonds de ressources applicables au logement social et de ceux applicables dans le cadre du dispositif "Borloo neuf", les plafonds de ressources des locataires exigés pour le bénéfice de cet avantage sont également revalorisés de 1 % pour l'année 2012.

c. Montant des plafonds de ressources pour l'année 2012

180

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2012, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer fiscal	**Lieu de location**			
	Zone A (en €)	**Zone B1 (en €)**	**Zone B2 (en €)**	**Zone C (en €)**
Personne seule	45 241	33 605	30 805	30 597
Couple sans enfant	67 612	49 349	45 237	41 124
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	81 276	59 078	54 155	49 231
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	97 355	71 498	65 540	59 582
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	115 250	83 916	76 925	69 929
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	129 686	94 657	86 770	78 882

Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 14 455	+ 10 752	+ 9 856	+ 8 960

Pour les investissements réalisés avant le 4 mai 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1, B2 est fixée par l'arrêté du 10 août 2006. Seuls les logements qui ont fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 4 mai 2009 dans une des communes comprises en zone C ouvrent droit au bénéfice du dispositif.

Pour les investissements réalisés à compter du 4 mai 2009, la liste des communes comprises dans les zones A, B1 et B2 est fixée par l'arrêté du 29 avril 2009.

d. Ressources à prendre en compte

190

Les ressources du locataire s'entendent de celles correspondant au revenu fiscal de référence (RFR) au sens du 1° du IV de l'article 1417 du CGI figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Lorsque cela est plus favorable, il est admis d'apprécier les ressources du locataire au regard du revenu fiscal de référence qui figure sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre des revenus de l'année qui précède celle de la signature du contrat de location.

Par ailleurs, lorsque le locataire est fiscalement à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal au sens des articles 196 à 196 B du CGI au titre de l'année de référence, la condition de ressources doit être appréciée au regard des seules ressources du locataire.

L'ensemble de modalités et conditions d'appréciation des ressources du locataire fait l'objet d'un commentaire détaillé dans le BOI-IR-RICI-230-40-10.

3. Interdiction de louer à un ascendant ou descendant

200

L'engagement de location doit prévoir que le locataire est une personne autre que l'un des ascendants ou descendants du propriétaire. Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le locataire doit être une personne autre qu'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.

210

Toutefois, le bailleur pourra suspendre son engagement de location à l'issue d'une période de location d'au moins trois ans, pour mettre le logement à la disposition à titre onéreux ou gratuit d'un ascendant ou descendant.

Cette faculté est ouverte aux contribuables qui ont loué le logement dans les conditions prévues pour bénéficier du dispositif « Borloo-neuf » pendant une période d'au moins trois ans. Durant la période de mise à disposition du logement, qui ne peut excéder neuf ans, l'avantage fiscal n'est pas appliqué.

Le contribuable ne bénéficiera donc pas, pendant cette période, de la déduction au titre de l'amortissement et de la déduction spécifique de 30 %. En outre, cette période de mise à disposition du logement ne sera pas prise en compte pour la durée de location minimale de neuf ans.

Au terme de la période de mise à disposition, le contribuable doit remettre son bien en location dans les conditions prévues pour bénéficier de l'avantage fiscal, conformément à l'engagement qu'il a souscrit. A défaut de remise en location, les avantages fiscaux initialement accordés sont remis en cause.

220

Les précisions apportées par le §100 du BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20 (« Besson neuf ») sont applicables mutatis mutandis. Toutefois, la suppression de l'interdiction de louer à un ascendant ou un descendant prévue par l'article 9 de la loi de finances pour 2003 (2002-1575 du 30 décembre 2002) ne concerne que le dispositif « Besson neuf ».

230

Il est notamment rappelé que :

- la mise à disposition doit intervenir au cours de la période initiale d'engagement de location de neuf ans (et non lors des périodes de prorogation éventuelles de cet engagement) ;

- les logements doivent avoir été donnés en location pendant au moins trois ans dans les conditions normales d'application du dispositif « Borloo-neuf » ;

- la suspension de la location d'un logement doit être effectuée exclusivement au profit d'un ascendant ou d'un descendant du contribuable. La mise à disposition peut s'effectuer à titre onéreux ou à titre gratuit ;

- la période de mise à disposition du logement à un ascendant ou un descendant du contribuable ne peut excéder neuf ans ;

- la possibilité de mettre le logement à la disposition d'un ascendant ou descendant d'un contribuable associé de la société non soumise à l'impôt sur les sociétés propriétaire du logement donné en location est ouverte lorsque sont réunies les conditions d'engagement de location et de conservation des parts nécessaires pour l'application du dispositif « Borloo-neuf ». L'application de cette mesure de suspension a pour effet de prolonger la durée de conservation des parts détenues par les associés ; ces derniers doivent en effet conserver les parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location souscrit par la société ;

- lorsque la mise à disposition du logement à un ascendant ou un descendant du contribuable intervient en cours d'année, la déduction au titre de l'amortissement s'applique, au titre de cette année, dans la proportion existant entre, d'une part le nombre entier de mois écoulés entre le 1er janvier et la suspension de la location et, d'autre part, le nombre douze.

240

Les obligations déclaratives prévues par l'article 2 sexdecies A de l'annexe III au CGI sont applicables.

4. Non-cumul

250

Outre les dispositions de non-cumul applicables dans le cadre du « Robien-classique » et du « Robien-recentré » (voir BOI-RFPI-SPEC-20-20-40, §110 et s.), les compléments de déduction des revenus fonciers « Borloo-neuf » sont exclusifs, pour un même logement, de l'application :

- de la déduction applicable aux bailleurs qui donnent en location leur ancienne résidence principale suite à mobilité professionnelle, prévue au i du 1° du I de l'article 31 du CGI ;

- des déductions spécifiques « Besson-ancien » prévu au j du 1° du I de l'article 31 du CGI et « Lienemann » (dispositif ayant été codifié au quatrième alinéa du j du 1° du I de l'article 31 du CGI dans sa version en vigueur au 31 décembre 2007) ;

- de la déduction spécifique prévue au k (dispositif « Robien-ZRR ») du 1° du I de l'article 31 du CGI ;

- des déductions spécifiques prévues au m (dispositif « Borloo-ancien ») du 1° du I de l'article 31 du CGI ;

- de la déduction spécifique en faveur de la remise en location des logements antérieurement vacants prévue au n du 1° du I de l'article 31 du CGI.

5. Obligations déclaratives

260

L'article 2 quindecies D de l'annexe III au CGI prévoit qu'en plus des obligations déclaratives applicables pour le bénéfice du dispositif «Robien-recentré» (sur ce point, voir BOI-RFPI-SPEC-20-20-50) le contribuable doit fournir une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

En outre, en cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu, une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du locataire entrant dans les lieux établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Par ailleurs lorsque le logement est donné en location à des organismes publics ou privés, il est rappelé que les plafonds de ressources sont également applicables aux sous-locataires de ces logements. Dans cette situation, les contribuables doivent joindre à leur déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle a pris effet la location une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du sous-locataire établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de sous-location.

D. Remise en cause

270

En cas de non-respect de l'engagement de location, les compléments de déduction sont rapportés au revenu net foncier du contribuable dans les mêmes conditions que celles applicables au dispositif « Robien classique » et « Robien-recentré ». Toutefois, seuls les compléments de déduction « Borloo-neuf » sont remis en cause lorsque les conditions d'application du dispositif « Robien-recentré » sont respectées.

E. Période d'application du dispositif

1. Entrée en vigueur

a. Principe

280

Le dispositif entre en vigueur, en principe, en même temps que le recentrage du dispositif « Robien », c'est à dire pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2006.

b. Exception

290

Par exception au principe mentionné ci-dessus, le dispositif peut s'appliquer aux investissements réalisés à compter du 1er janvier 2006 à la condition que le contribuable opte pour le dispositif « Robien-recentré » dans sa rédaction issue de la loi portant engagement national pour le logement (second alinéa du N du VI de l'article 7 bis de la loi).

Le dispositif « Borloo-neuf » constitue un complément au dispositif « Robien-recentré ». L'entrée en vigueur anticipée de ce dispositif est donc conditionnée à l'application rétroactive du recentrage du « Robien », de telle manière qu'une même opération ne puisse pas bénéficier à la fois du « Robien-classique » et du « Borloo-neuf ».

2. Extinction du dispositif

300

Le dispositif « Borloo neuf » est supprimé, comme le dispositif « Robien recentré » à compter du 1er janvier 2010. Pour plus de précisions, il convient de se rapporter au BOI-RFPI-SPEC-20-20-10.

II. Dispositif « Borloo-SCPI »

310

Le II de l'article 40 de la loi portant engagement national pour le logement crée un dispositif en faveur des SCPI.

Celui-ci prend la forme :

- d'une déduction spécifique de 30 % pratiquée par la SCPI au prorata des droits détenus par les porteurs de parts qui ont demandé le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement prévu à l'article 31 bis du CGI. Un dispositif spécifique s'applique aux souscripteurs de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ;

- d'un complément de déduction au titre de l'amortissement « Robien-recentré SCPI » en autorisant, lorsque les logements détenus par la SCPI sont donnés en location dans le cadre du dispositif « Borloo-neuf », de pouvoir proroger d'une ou de deux périodes triennales le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement des parts pratiquée par le porteur.

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) régies par les articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier ne peuvent bénéficier de la déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement des logements qu'elles détiennent. Les porteurs de parts de ces sociétés peuvent toutefois pratiquer une déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement des parts de ces sociétés. La souscription doit être affectée pour 95 % de son montant à un investissement pour lequel les conditions d'application du dispositif « Robien » sont réunies.

A. Déduction spécifique pratiquée par la SCPI

320

Le I du 1° du I de l'article 31 du CGI prévoit expressément que la déduction spécifique de 30 % est applicable aux SCPI au prorata des revenus bruts correspondant aux droits des associés qui ont opté pour la déduction au titre de l'amortissement des parts « Borloo-SCPI ».

En pratique, pour que l'associé ayant opté pour le dispositif « Borloo-SCPI » dispose des éléments nécessaires à la déclaration de ses revenus fonciers sur l'imprimé n° 2044 spécial, la société doit lui faire connaître la quote-part correspondant à ses droits du revenu brut, des intérêts d'emprunt et des autres charges foncières parmi lesquelles la déduction spécifique de 30 % mentionnée ci-dessus.

Il est rappelé que les SCPI ne peuvent pratiquer la déduction au titre de l'amortissement du logement prévue par les dispositifs « Robien» et « Robien-recentré », dès lors que les associés peuvent pratiquer une déduction au titre de l'amortissement de leurs parts (voir BOI-RFPI-SPEC-20-20-70). De même, le complément de déduction au titre de l'amortissement du logement n'est pas applicable aux SCPI dès lors que les associés peuvent pratiquer un complément de déduction au titre de l'amortissement de leurs parts.

B. Complément de déduction pratiquée par le porteur de parts

330

L'article 31 bis du CGI réserve la possibilité de proroger, au delà de la période initiale de neuf ans, la déduction au titre de l'amortissement des parts de SCPI (« Robien-recentré ») aux porteurs de parts de ces sociétés qui respectent les conditions d'application du dispositif « Borloo-neuf ».

Ainsi, tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues au I du 1° du I de l'article 31 du CGI restent remplies, l'associé peut, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction annuelle des revenus fonciers au titre de l'amortissement égale à 2,5 % de 95 % du montant de la souscription.

En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement ou des parts, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun.

C. Obligations déclaratives

340

Les obligations déclaratives prévues aux articles 2 octodecies A et 2 octodecies B de l'annexe III au CGI sont applicables (voir BOI-RFPI-SPEC-20-20-70, §580 à 660). En outre, une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du locataire, établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location, doit être fournie (voir n° **260** ci-dessus).

D. Remise en cause

350

Les déductions des revenus fonciers pratiquées font l'objet d'une reprise lorsque le bénéficiaire ne remplit pas son engagement (pour plus de précisions, voir BOI-RFPI-SPEC-20-20-70, §500 à 570).

E. Période d'application du dispositif

360

Le dispositif « Borloo-SCPI » s'appliquent aux souscriptions réalisées du 1er septembre 2006 (C du VI de l'article 40 de la loi portant engagement national pour le logement) au 31 décembre 2009.