

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2008

REFORME DES REGIMES ROBIEN / BORLOO – LOI SCELLIER

La Loi de finances rectificative pour 2008 n°2008-1443 a été publiée au Journal Officiel du 31 décembre 2008 après avoir été validée par le Conseil Constitutionnel. Cette Loi de finances rectificative contient entre autres la réforme des régimes « Robien » et « Borloo ».

Cette réforme consiste à supprimer à terme les dispositifs d'amortissement « Robien » et « Borloo » neufs et à les remplacer par un mécanisme temporaire de réduction d'impôt sur le revenu qui entre en application dès le 1^{er} janvier 2009 et qui est décrit ci-après.

Pour les seuls investissements réalisés en 2009, le contribuable aura le choix entre les actuels dispositifs d'amortissements et la nouvelle réduction d'impôt (sauf si une promesse d'achat est conclue avant le 1^{er} janvier 2009).

Les conditions d'éligibilité des opérations au nouveau régime sont les mêmes que pour les dispositifs « Robien » et « Borloo ».

LES PRINCIPALES MODALITES DE LA NOUVELLE REDUCTION D'IMPOT SONT LES SUIVANTES :

Le nouveau régime de réduction d'impôt s'applique aux investissements réalisés entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012.

- Limitation de la réduction d'impôt à l'acquisition d'un seul logement par an

Le contribuable ne peut bénéficier, au titre d'une même année d'imposition, de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition d'un seul logement.

- Recentrage géographique

L'application du nouveau dispositif est réservée aux seuls logements situés dans les zones A, B1 et B2 retenues pour l'application des dispositifs « Robien » et « Borloo ».

- Mise en place d'une éco-conditionnalité

L'application du nouveau dispositif est réservée aux seuls logements pour lesquels le contribuable justifie du respect des normes en vigueur relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique imposées aux logements par la législation. Cependant l'entrée en application de cette condition est reportée à la parution d'un décret fixant les normes applicables. La justification du respect de cette condition n'est donc pas requise pour les logements acquis avant la parution de ce décret qui est attendu pour début 2010.

CALCUL DE LA REDUCTION D'IMPOT :

Base :

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu **dans la limite de 300 000 €**.

Taux :

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à **25 %** pour les logements acquis en 2009 et en 2010, et à **20 %** pour les logements acquis à compter de l'année 2011.

En cas d'option pour le secteur intermédiaire (ancien Borloo), le contribuable peut bénéficier d'un supplément annuel de réduction d'impôt à hauteur de 2 % du prix du logement pendant 6 années supplémentaires.

Modalités d'étalement de la réduction d'impôt :

La réduction d'impôt est répartie par parts égales sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement et imputée sur l'impôt dû au titre de cette année puis sur l'impôt des huit années suivantes. Il n'y a pas de prorata temporis à appliquer la première année.

Exemple : un contribuable acquiert un logement pour un prix de 150 000 €, il est mis en location en octobre 2009, il bénéficiera d'une réduction d'impôt de 4166 € par an au titre de l'impôt sur le revenu des années 2009 à 2017.

Report de la réduction d'impôt :

Le solde de la réduction d'impôt imputable qui, au titre d'une année d'imposition, excède l'impôt dû par le contribuable peut être imputé sur l'impôt dû au titre des années suivantes jusqu'à la sixième inclusivement.

Plafond de loyers et de ressources :

Afin de bénéficier de la poursuite de la réduction d'impôt jusqu'à 6 années supplémentaires, le contribuable devra respecter les plafonds de loyers et de ressources dont les montants pour 2009 sont à paraître.

Plafonnement global des niches fiscales :

La nouvelle réduction créée doit être prise en compte pour le calcul du plafonnement global des niches fiscales. On rappelle que ce plafond est fixé à 25 000 € majoré de 10 % du revenu servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.