

LA LOI DE ROBIEN « CLASSIQUE »

Déduisez de vos revenus jusqu'à 65 % de votre investissement

Les propriétaires qui investissent dans un logement neuf qu'ils destinent à la location non meublée à usage d'habitation principale du locataire bénéficiant d'un régime fiscal de faveur, sous réserve qu'ils respectent certaines conditions.

CHAMP D'APPLICATION

Sont concernés par le statut de Robien neuf les investisseurs qui acquièrent un logement neuf destiné à la location principale ou en voie future d'achèvement (VEFA) ou construisent ce logement.

DÉFINITION DES LOGEMENTS NEUFS

Par logements neufs, il convient d'entendre les logements dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été habités, ni utilisés sous quelque forme que ce soit. Toutefois, les appartements témoins ouvrent droit à l'avantage fiscal si toutes les autres conditions sont remplies. Dans les immeubles collectifs, l'état d'avancement des travaux s'apprécie distinctement pour chaque appartement et non globalement. A l'inverse, ne peuvent être considérés comme neufs les logements dont la première location aurait pris effet avant la date d'acquisition, même lorsque cette dernière s'accompagne du transfert au profit de l'acquéreur du bail (conclu par le vendeur).

LOGEMENTS RÉHABILITÉS

Peuvent être également considérés comme logements neufs les logements ayant subi des travaux de réhabilitation suffisamment conséquents pour qu'ils soient considérés comme neufs, mais ces derniers ne doivent pas être le fait de l'acquéreur. Ces logements seront soumis à la TVA immobilière.

LOGEMENTS CONSTRUITS PAR LE CONTRIBUABLE

Enfin, les logements construits par le contribuable ouvrent droit à l'amortissement de Robien de même que les locaux affectés à un usage autre que l'habitation et transformés ensuite.

LOCATION DÉLÉGUÉES

La loi s'applique également aux locations déléguées, c'est à dire aux locations nues consenties à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location. Ceci concerne notamment les Résidences avec services pour étudiants, et jeunes ainsi que les EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes).

INVESTISSEMENT DANS LES S.C.P.I.

L'amortissement sera calculé sur 95% du montant de la souscription. De plus, celui-ci courra dès la date de la souscription, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la mise en location des logements correspondants pour bénéficier de l'avantage fiscal.

Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 23, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	---	---

INVESTISSEURS CONCERNES

L'investissement immobilier en loi de Robien peut être réalisé de deux manières :

- à titre individuel
- au travers d'une société soumise à l'I.S.(impôt sur les sociétés) telles que : les sociétés Immobilières Transparentes ou encore SCI ou S.C.P.I.

AVANTAGE FISCAL

L'avantage fiscal octroyé se traduit par un amortissement. Celui-ci est égal à 8 % du montant de l'investissement (frais d'acquisition inclus) les 5 premières années, puis 2,5 % les quatre années suivantes. Néanmoins, ce statut peut être prorogé une à deux fois pendant trois ans, au taux de 2.5%, ce qui porte la durée de l'amortissement à 12 ou 15 ans, soit un amortissement à concurrence de 65% du prix d'acquisition.

Pour les sociétés, il est toutefois nécessaire que les revenus des immeubles possédés soient imposés, entre les mains des associés, dans la catégorie des revenus fonciers.

EXCLUSIONS

Sont exclus du dispositif :

- Les propriétaires de logements inscrits à l'actif d'une entreprise
- Les titulaires de droits démembres (nu-propriétaire, usufruitier) exception faite si le démembrement résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune.

NATURE DE L'AVANTAGE FISCAL

« L'amortissement ROBIEN » permet de créer un déficit foncier de l'opération, déductible du revenu global de « propriétaire-bailleur ».

PROLONGATION DE LA PÉRIODE D'AMORTISSEMENT

A l'issue de la première période d'amortissement de 9 ans (5 années à 8% et 4 années à 2%) toutes autres conditions étant par ailleurs respectées, le propriétaire peut, par période de trois ans et pendant six années supplémentaires au plus, continuer à bénéficier de cette faculté d'amortir le bien à raison de 2,5% par an. L'amortissement total est ainsi porté à 65% sur quinze ans. Cette possibilité d'amortissement a concurrence de 65% est offerte en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement de bail.

TRAVAUX EFFECTUÉS EN COURS DE BAIL

Le propriétaire qui réalise, au cours de l'engagement de location de neuf ans, des travaux (reconstruction, agrandissement ou amélioration) sur le logement bénéficiant de l'amortissement « de ROBIEN » peut également amortir ses dépenses. Pour les travaux de reconstruction et d'agrandissement, le taux d'amortissement est identique à celui applicable à l'investissement initial, à savoir 8% les cinq premières années et de 2,5% les années suivantes. Pour les travaux d'amélioration, le taux d'amortissement est de 10% du montant de la dépense et ce pendant dix ans.

ABAISSEMENT DU TAUX DE DÉDUCTION FORFAITAIRE

Pendant la période d'amortissement du bien, le taux de la déduction forfaitaire appliquée sur le revenu foncier est abaissé à 6% au lieu des 14% habituellement pratiqués dans le régime de droit commun. Elle ne représente plus alors que les seuls frais de gestion et d'assurance à l'exception de ceux afférents à un contrat couvrant le risque de loyers impayés, déductibles pour leur montant réel. Le taux de droit commun de 14% est à nouveau applicable dès l'expiration de la période d'amortissement. Ce dispositif est supprimé à compter des revenus 2006 et remplacé par la déductibilité des charges et frais réels.

CALCUL DE L'AMORTISSEMENT

La base d'amortissement est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du logement, majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, droits de timbre, TVA, droits d'enregistrement, le cas échéant, et taxe de publicité foncière. Auquel s'ajoute la fraction du prix relative aux dépendances immédiates du logement. (Si les garages ou places de stationnement font l'objet d'un bail distinct, ils n'entrent pas dans cette base de calcul, ainsi que les frais d'acquisition y afférant.)

Le point de départ de la période d'amortissement est fixé :

- Au premier jour du mois de l'acquisition pour un immeuble acquis neuf ou réhabilité,
- Au premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble s'il s'agit d'un bien acquis en VEFA.
- Enfin précisons que dans un immeuble collectif, l'achèvement doit être apprécié local par local.

Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 23, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	---	---

OBLIGATION DE PLAFONNEMENT

Pour bénéficier de l'amortissement Robien le propriétaire-bailleur doit s'engager à ce que le montant des loyers ne soit pas supérieur à un certain plafond. Cependant il n'est pas lié à un plafond des ressources du locataire.

On notera que les conditions de plafonnement du loyer sont fixées chaque année par décret ou instruction administrative. Cette revalorisation tient compte de l'évolution de l'indice IRL (Indice de Référence des Loyers) relevés chaque année au 1er janvier.

PLAFONDS DE LOYERS

Les plafonds mensuels de loyer à respecter pour les baux conclus entre le 1er janvier et le 31 décembre 2007 sont fixés de la manière suivante :

- **20.45 €/m² en zone A** (Agglomération Parisienne, Côte d'Azur, Genevois Français).
- **114.21 €/m² en zone B** (Agglomérations de plus de 50.000 hab. et certaines communes de l'agglomérations parisienne et zones littorales et frontalières.)
- **10.22 €/m² en zone C** (reste du territoire).

SURFACE A PRENDRE EN COMPTE

Pour l'appréciation du plafond de loyer, la surface à prendre en compte s'entend :

- **de la surface habitable au sens de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;**
- augmentée de la moitié, dans la limite du 8 m² par logement, de la surface des annexes réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètres : caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs extérieurs au logement, celliers, resserres, combles, greniers aménageables, balcons, loggias, vérandas, Les garages et places de parking ne sont pas inclus.
- Pour les maisons individuelles, l'Administration a fixé forfaitairement à 12 m² la partie des annexes à usage de stationnement n'entrant pas dans le calcul de la base d'amortissement.

AUTRES OBLIGATIONS

Le propriétaire-bailleur doit en outre s'engager à louer nu à usage de résidence principale ce logement et ce, pendant neuf ans au minimum, voire jusqu'à 15 ans s'il veut profiter de la faculté d'amortir jusqu'à 65 %.

EXCLUSIONS

Ne peuvent bénéficier du statut Robien neuf :

- Les logements faisant partie intégrante d'une exploitation agricole;
- Les biens affectés à un usage autre qu'à celui de logement ;
- Les logements acquis à titre gratuit ;
- Les logements à usage de résidence secondaire ;

Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 23, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	---	---

ENGAGEMENT DE LOCATION

L'engagement de location porte sur une période de neuf ans. Cette durée est calculée de date à date, à compter de la date de prise d'effet du bail. Il est possible de changer de titulaire du bail au cours de cette période de neuf ans mais dans ce cas, il convient de respecter les nouvelles conditions de plafonds de loyer imposées par la loi.

QUALITÉ DU LOCATAIRE

La location du logement doit être consentie à une personne physique (ou à un organisme privé ou public louant des biens en faveur de son personnel). Sont admis les ascendants ou descendants du propriétaire dès lors que ces derniers ne sont pas rattachés au foyer fiscal du propriétaire.

AUTRES AVANTAGES FISCAUX

Comme dans le cadre des autres investissements locatifs nus, il est possible d'imputer les déficits fonciers sur le revenu global résultant des dépenses autres que les intérêts d'emprunt et ce, dans la limite annuelle de 10 700 €. L'excédent éventuel et les intérêts d'emprunt sont reportables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

OBLIGATIONS DECLARATIVES

Pour bénéficier de ce régime de faveur, l'investisseur doit en faire la demande expresse. Cette option est irrévocable. L'investisseur ne peut donc pas, postérieurement à cette option et pendant toute la période couverte par celle-ci, revenir sur sa décision. L'option doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'acquisition du logement s'il est acquis neuf, ou à sa date d'achèvement s'il s'agit d'une acquisition en VEFA, et comporter obligatoirement l'engagement du propriétaire de louer le logement pendant une durée de neuf ans. Selon Une réponse ministérielle en date du 29 janvier 2001, le contribuable ne peut solliciter le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement Besson postérieurement à la date limite prévue pour le dépôt de la déclaration au titre de laquelle l'option est exercée

(Rep. Tourret n°52540 p.633 JOAN du 29 janvier 2001). Il importe également de joindre chaque année à sa déclaration de revenus un état établi conformément à un modèle fixé par l'Administration faisant apparaître pour chaque logement le détail du montant de la déduction pratiquée au titre de l'amortissement.

Cabinet de Nantes 10, rue Mondésir 44000 Nantes 02 51 84 11 84	Cabinet de Paris 34, av. Champs Elysées 75008 Paris Tél : 01 40 75 06 85	Cabinet de Rennes 23, rue Victor Hugo 35000 Rennes 02 99 79 79 13	Cabinet de Vannes 32, rue Lt. Cl. Maury 56000 Vannes 02 97 54 91 91
--	--	---	---

REPRISE DES AVANTAGES FISCAUX

En cas de rupture de l'un des engagements par le propriétaire, les déductions pratiquées font l'objet d'une reprise.

Trois exceptions à ce principe :

- en cas de rupture des engagements due à l'invalidité d'un des deux époux soumis à imposition commune,
- en cas de licenciement du contribuable ou de son époux dans la mesure où ils sont soumis à imposition commune,
- en cas de décès de l'un des deux époux soumis à imposition commune.

Pour conclure, on notera que la donation du logement entraîne la reprise de l'avantage fiscal et cela même si les engagements sont respectés.

TEXTES DE RÉFÉRENCES

REFERENCE AU CODE GENERAL DES IMPOTS Articles 31-1-1 g et 1-1 -e.
Loi DE FINANCES POUR 1999 (Loi 981266 ART 98 – JO du 31 DECEMBRE 1998)

Mise en place de la loi.

INSTRUCTION ADMINISTRATIVE du 31 AOÛT 1999 - (BOI 5-4-99)

Instruction Administrative précisant les modalités d'application de la loi.

Loi DE FINANCES POUR 2001 (LOI N' 1352 DU 30 DECEMBRE 2000 - JO DU 31 DECEMBRE) Assouplissement du régime Besson en faveur de la location à un ascendant ou descendant.

INSTRUCTION ADMINISTRATIVE du 2 MAI 2002 - [BOI 5 A442)

Instruction précisant les conditions d'application de mise à disposition du logement à un ascendant ou descendant.

LOI DE FINANCES POUR 2003 (LOI N' 2002 - 1575 du 30 DÉCEMBRE 2002)

Loi assouplissant le régime Besson en permettant la location du bien à un ascendant ou descendant sans suspension de l'avantage fiscal.

Pour une étude gratuite et personnalisée, n'hésitez pas à nous contacter sur notre site internet :

www.peterson.fr