

Le dispositif Robien

EN CONNAISSEZ-VOUS BIEN LES AVANTAGES ?

- En vigueur depuis le 03/04/2003 et réaménagé au 01/09/2006 l'amortissement Robien est un système d'incitation fiscale à l'investissement locatif en résidence principale dans un logement neuf.

LOGEMENTS CONCERNÉS

- situés en France y compris les DOM-TOM
- être neufs ou acquis en état futur d'achèvement
- être acquis à compter du 1/09/2006

L'AMORTISSEMENT

- L'amortissement est calculé sur le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition (frais de notaire, frais d'agence, frais d'hypothèque...). Attention ! Pour que le prix du garage soit amortissable, le loyer du logement parking compris ne doit pas excéder les loyers plafonds indiqués ci-après.
- L'amortissement est égal à 6 % par an pendant 7 ans et 4 % pendant 2 ans. L'amortissement débute le premier jour du mois de l'achèvement du logement.

CONDITIONS RELATIVES À LA LOCATION (LOGEMENTS NEUFS)

- Les loyers sont plafonnés selon les zones définies à l'arrêté (cf. tableau des Plafonds de loyer) :
Zone A : 21,65 €/m²
Zone B1 : 15,05 €/m²
Zone B2 : 12,31 €/m²
Zone C : 9,02 €/m²
- Les loyers ci-dessus sont indexés sur l'indice de Référence des Loyers (IRL) et seront relevés chaque année au 1er janvier.
- La surface de location servant de base au calcul des loyers est la surface habitable (art. R 111.2) majorée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes (définies aux art. R 353.16 et R 331.10 du code de la construction et de l'habitat, par arrêté du 9 mai 95). En maison individuelle lorsque la surface du garage est supérieure à 12 m², les surfaces annexes correspondent à la surface du garage -12 m².
- Le garage peut-être loué indépendamment, mais alors son prix d'achat majoré de sa quote-part de frais annexes ne peut être amorti.
- La durée de location : l'investisseur s'engage à laisser le logement en location pendant une durée de 9 ans et devra établir une déclaration conforme à un modèle fixé par l'administration.
- La déduction des frais est celle des frais réels
- Le plafond d'imputation des déficits fonciers sur le revenu global est le plafond de droit commun soit 10 700 €
- Le délai pendant lequel la fraction du déficit foncier non imputable sur le revenu global peut être reporté sur les revenus fonciers de l'année suivante est de 10 ans.

LES PLAFONDS DE LOYER

Pour les baux conclus en 2006, les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, sont fixés par mètre carré de surface utile (surface habitable + la moitié des surfaces annexes dans la limite de 8 m² par logement). Les plafonds ci-après seront relevés chaque année, au 1er janvier, dans la même proportion que la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE.

TABLEAU DES PLAFONDS DE LOYERS PAR ZONES

Zones*	Situation	Plafonds de loyer mensuel au m ²
A	<ul style="list-style-type: none"> • Paris, petite couronne et deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, • Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), • Genevois français. 	21,65 euros
B1	<ul style="list-style-type: none"> • Agglomérations de plus de 250 000 habitants**, • Grande couronne autour de Paris, • Quelques agglomérations chères***, • Pourtour de la Côte d'Azur, • Départements d'outre-mer, Corse et îles. 	15,05 euros
B2	Reste de la zone B, c'est-à-dire : <ul style="list-style-type: none"> • Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, • Autres zones frontalières ou littorales chères, • Limite de l'Île-de-France. 	12,31 euros
C	Reste du territoire	9,02 euros

* pour vérifier dans quelle zone se trouve le logement que vous comptez acquérir, reportez-vous au classement figurant sur le site de la Fédération des promoteurs constructeurs de France : www.fpcfrance.fr;

** 23 agglomérations comptant plus de 250 000 habitants selon le dernier recensement général de la population : Aix-en-Provence, Marseille, Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Toulon, Douai, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Saint-Etienne, Montpellier, Rennes, Orléans, Béthune, Clermont-Ferrand, Avignon;

*** Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo.

EXEMPLE

Monsieur X achète un logement de 50 m² d'une valeur de 160 000 euros TTC (TVA à 19,6 %), sans apport personnel et avec un emprunt de 160 000 euros au taux de 4 % (assurance comprise) sur 15 ans.
Il s'engage à louer le logement pendant 9 ans à un loyer annuel de 7 392 euros établi comme suit : 56 m² (50 m² de surface habitable + 1/2 des surfaces annexes, soit 6 m²) x 12 euros par mois x 11 mois (1 mois de vacance par an).
Il peut déduire 9 600 euros de ses revenus fonciers imposables chaque année pendant 7 ans, et 6 400 euros chaque année pendant les 2 années supplémentaires.
Au bout de 9 ans, il a déduit 80 000 euros.

CALCUL DES REVENUS FONCIERS LA PREMIÈRE ANNÉE :

Recettes	
Loyer annuel	7392 €
Charges déductibles	
Déduction forfaitaire sur les revenus fonciers	0 €
Intérêts d'emprunt	- 6 400 €
Amortissement	- 9 600 €
Autres charges	- 554 €
Déficit foncier imputable sur le revenu global	- 9 162 €
Gain d'impôt la première année (avec un taux marginal d'imposition de 30 %)	2 749 €
Le gain d'impôt total sur 9 ans est de	19 550 €

CONDITIONS RELATIVES AU LOCATAIRE

Le locataire doit en faire sa résidence principale.
Il n'y a aucune condition de revenus du locataire et le locataire peut-être un ascendant ou un descendant, à condition qu'il ne fasse pas ou plus parti du foyer fiscal de l'investisseur.

CONDITIONS RELATIVES A L'INVESTISSEUR

Personne physique ou SCI non soumise à l'IS.