



DISPOSITIF DE ROBIEN (neuf)

Terme : 31/12/09

⊕ Principe et champs d'application :

L'avantage fiscal lié à l'amortissement de Robien est réservé aux investisseurs imposés dans la catégorie des revenus fonciers qui réalisent de manière directe ou indirecte des investissements dans le secteur du logement neuf et destinés à l'habitation principale du locataire. Ce dispositif ne s'applique donc qu'aux locaux à usage d'habitation. L'immeuble peut également être la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, les revenus de cet immeuble étant alors imposés entre les mains des associés de cette société, dans la catégorie des revenus fonciers.

⊕ Obligations à respecter :

Pour bénéficier de l'avantage fiscal, l'investisseur doit s'engager à louer le logement nu pendant neuf ans, au moins. Le logement doit constituer la résidence principale du locataire. La location doit de plus être effective et continue, auprès d'un locataire qui ne doit pas disposer de ressources plafonnées et qui peut être un ascendant, un descendant du propriétaire ou un membre de son foyer fiscal, sans contrainte. Enfin, ce même investisseur doit s'engager à respecter un plafond imposé sur le loyer et variable selon la zone dans laquelle est situé le bien (A, B1, B2 ou C) et revalorisé chaque année au 1er janvier. La surface à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes (cave, balcon...) dans la limite de 8 mètres carrés.

⊕ Nature de l'avantage fiscal :

Une déduction au titre de l'amortissement est pratiquée, égale à 6% de la base amortissable pendant les 7 premières années puis à 4% par an les 2 années suivantes. L'engagement et par conséquent l'avantage fiscal ne peut être prolongé au-delà de 9 ans. Au total, le bailleur est donc en mesure d'amortir 50% du coût total d'acquisition du logement. La période d'amortissement débute le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Les travaux de reconstruction et d'agrandissement ultérieurs donnent lieu à l'application d'une déduction au titre de l'amortissement au même taux que l'investissement initial, si un nouvel engagement de location de 9 ans est conclu. Les dépenses résultant de travaux d'amélioration ultérieurs sont déduites sous forme d'un amortissement égal à 10% du montant des dépenses engagées, pendant 10 ans. **La réduction d'impôt engendrée est incluse dans le plafonnement annuel global des niches fiscales.**

⊕ Pour quelle stratégie patrimoniale ? (exemples)

- Permet de lisser dans le temps les effets de déduction de revenu imposable
- Peut s'avérer particulièrement opportun pour générer un déficit foncier (imputable sur les R globaux dans la limite de 10 700 € par an) ou de réduire le bénéfice foncier sur plusieurs exercices fiscaux, notamment si aucun autre moyen pour le réduire n'est envisageable.
- Permet de se constituer un patrimoine immobilier sur le moyen terme, à moindre coût fiscal.
- Peut convenir en tant que première acquisition immobilière locative si elle génère un déficit foncier dans la limite de 10 700 € qui s'imputera sur le revenu global de l'investisseur. Néanmoins, le gain fiscal ne doit pas occulter l'examen de la situation géographique du bien et de sa rentabilité annuelle.