



## DISPOSITIF DE ROBIEN (Réhabilité recentré) Terme : 31/12/09

### ⊕ Principe et champs d'application :

Le nouveau dispositif de Robien recentré et la faculté d'amortir selon la méthode de Robien, s'applique également aux acquisitions de logements anciens qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi 89-462 du 09/07/89 modifiée et dans la mesure où ils font l'objet de la part de l'investisseur de travaux de réhabilitation.

### ⊕ Obligations à respecter :

Les travaux de réhabilitation doivent permettre aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs. Le bénéfice de l'amortissement implique que le logement ne soit ni loué ni utilisé par l'investisseur entre la date d'acquisition et celle du début des travaux. C'est au propriétaire de justifier que le logement ne répond pas aux caractéristiques de la décence et après la réalisation des travaux de réhabilitation, le logement doit répondre aux performances techniques fixées et imposées par la loi en vigueur. Enfin, un plafond de loyer est imposé en fonction de la localisation du bien sur le territoire (cf. zones A, B1, B2 et C).

### ⊕ 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