

LOI DE ROBIEN

Mécanisme.

Le dispositif « Robien » est réservé aux personnes physiques a qui achètent ou font construire un logement neuf destiné à la location à titre de résidence principale. Pour pouvoir en bénéficier le bien devra louer pendant une période de 9 ans au minimum. Le dispositif sera également étendu à l'ancien. Une déduction forfaitaire pouvant aller jusqu'à 50% s'appliquera aux revenus fonciers tirés de la location de logements anciens privés « à loyers maîtrisés ». Les loyers (cf. notre tableau des plafonds de loyers) et les ressources des locataires sont plafonnés (cf. notre tableau détails des plafonds).

Ce dispositif permet d'amortir jusqu'à 50% de l'acquisition sur 9 ans.

Les propriétaires de logements neufs peuvent bénéficier d'un amortissement de leur investissement selon le rythme suivant :

- 6% par an au cours des 7 premières années.
- 4 % par an les 2 années suivantes.

Vous avez également la possibilité de déduire les charges liées à l'investissement (frais de gestion, assurances sont assurance locative, taxe foncière, etc.) et notamment la totalité des intérêts et frais d'emprunt pendant la période de remboursement, d'où l'intérêts d'un financement à crédit pour maximiser la défiscalisation.

Ainsi, il est possible de créer un déficit foncier dans la limite de 10 700 € par an. Le solde viendra en déduction des déficits des 10 années suivantes.

Les conditions à respecter.

Pour ouvrir droit à l'avantage fiscal, vous devez respecter les conditions suivantes :

- l'investissement en loi de Robien doit être effectué à titre onéreux ;
- le logement doit être loué non meublé dans un délai d'un an à compter de la livraison ;
- le logement doit être exclusivement destiné à l'habitation principale du locataire ;
- le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal de l'investisseur ;
- le logement peut être loué à un ascendant ou un descendant, à condition qu'il n'appartienne pas au foyer fiscal de l'investisseur ;
- la période de vacance entre deux locataires ne doit pas excéder 12 mois. Le propriétaire devra justifier qu'il a utilisé tous les moyens nécessaires pour trouver un nouveau locataire (petites annonces, agences immobilières, etc).
- respecter le plafond des loyers.

Robien recentre : plafonds des loyers – logements neufs.

Ce tableau est valable depuis le 1^{er} janvier 2007 (parution impôts le 8 février 2007).

Zone géographique Loi Robien recentré	Plafonds de loyers – logements NEUFS (par mètre carré, charges non comprises)
Zone A	20,45 €
Zone B1	14,21 €
Zone B2	11,62 €
Zone C	8,52 €

Zone A = Ile de France (Paris + première couronne), Côte d'Azur et Genevois français.

Zone B1 = comprend les 23 agglomérations de plus de 250.000 habitants et quelques autres plus petites.

Zone B2 = comprend les agglomérations de plus de 50.000 habitants à 250.000 habitants.

Zone C = le reste du territoire.

Calcul du montant du loyer à ne pas dépasser.

La surface à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m² (cave, cellier, balcon,...).