

La fiche juridique iselection

Robien

REPÈRE

La loi n° 203-590 du 2 juillet 2003, JO du 3, p 11 176 supprime le dispositif Besson pour le remplacer par le dispositif Robien.

Le dispositif Robien comporte plusieurs volets :

- > L'investissement locatif dans le secteur neuf
- > L'investissement locatif dans le secteur de l'ancien réhabilité
- > La souscription de parts de SCPI
- > L'investissement locatif dans les secteurs anciens non réhabilités

Ce nouveau dispositif s'applique aux investissements réalisés à partir du 3 avril 2003.

Pour que le dispositif Robien puisse être applicable, il est impératif que le propriétaire n'ait pas au préalable demandé le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement Besson.

Investissements concernés

- > Les logements acquis neufs et réalisés à compter du 1^{er} janvier 2003
- > Les logements acquis en l'état futur d'achèvement ou inachevés pour lesquels l'achèvement est intervenu à compter du 1^{er} janvier 2003
- > Les acquisitions de locaux à usage autre que l'habitation et transformés par l'acquéreur en logements pour lesquels la date d'achèvement des travaux est intervenue à partir du 1^{er} janvier 2003
- > Les acquisitions réalisées à compter du 3 avril 2003 de logements destinés à être réhabilités

NB : Les logements acquis à titre gratuit n'ouvrent pas droit à l'avantage fiscal

Les avantages fiscaux

Ce dispositif permet, pour les logements neufs, une déduction d'une partie du prix d'acquisition sous forme d'amortissement qui s'élève, frais d'actes inclus, à :

- > 8 % les 5 premières années
- > 2,5 % les 4 années suivantes
- > 2,5 % les années suivantes dans la limite de 6 années, si les conditions de location sont respectées.

Le taux de la déduction forfaitaire est ramené de 14 % à 6 % pendant toute la période d'amortissement.

Les déficits fonciers constatés sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 € / an pour leur quote-part ne provenant pas des intérêts d'emprunt.

Les avantages fiscaux prennent effet le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si celle-ci est postérieure à l'achèvement, la déclaration de fin de travaux faisant foi.

Obligations déclaratives

- > Déclaration de revenus fonciers n° 2044 spéciale
- > Déclaration du tableau d'amortissement
- > Copie du bail

Joindre chaque année à la déclaration de revenus un tableau fournissant les éléments de calcul de l'amortissement déduit.

Les obligations

- > Souscription d'un engagement de location nue pendant 9 ans au titre d'une habitation principale
- > Location possible à toute personne, y compris ascendant ou descendant, détachée du foyer fiscal, sans conditions de ressources
- > Respect des plafonds de loyers précisés en fonction de la zone géographique

Zones (2005)	Zone A Agglomération Parisienne + Côte d'Azur + Genevois français	Zone B Agglomération de plus de 50 000 habitants + zones littorales	Zone C Reste du territoire
Plafonds de loyers (logements neufs)	19,19 € le m ² hab.	13,33 € le m ² hab.	9,59 € le m ² hab.

La fiche juridique iselection

Robien

QUESTIONS-RÉPONSES

> Puis je louer mon appartement à une société ?

Maître Le Boulc'h. La location du logement est, en principe, consentie à une personne physique autre que le propriétaire ou un membre de son foyer fiscal.

La loi autorise toutefois la location du bien à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location nue à une personne physique à usage d'habitation principale. Il importe toutefois que les conditions de plafond de loyer par mètre carré soient respectées tant au niveau de la location principale qu'à celui de la sous-location.

> Puis je démembrer mon appartement ?

M.L. La loi Robien n'autorise pas l'acquisition d'immeuble dont le droit de propriété est démembré, à l'inverse de ce qui était jadis prévu dans le cadre du dispositif Périssol. La seule exception vise la situation du démembrement résultant du décès de l'un des deux époux soumis à imposition commune.

Le conjoint survivant titulaire de l'usufruit, a

en effet, la faculté de demander à bénéficier de la poursuite de l'amortissement pour la période restant à courir à la date du décès.

> Puis je revendre mon appartement avant son achèvement ?

M.L. Un investisseur fait l'acquisition d'un appartement en l'état futur d'achèvement et souhaite revendre son appartement, préalablement à son achèvement. La question se pose de savoir s'il existe un obstacle à ce que le second investisseur puisse opter pour le Robien à son tour. Une telle perspective est possible, dès lors que les conditions d'éligibilité au dispositif Robien concernent non seulement des logements acquis neufs, mais également les logements acquis en l'état futur d'achèvement.

Il importe, en toute hypothèse, que le logement que l'investisseur entend placer dans le cadre du dispositif Robien n'ait jamais été habité ni utilisé, sous quelque forme que ce soit.

La circonstance que le logement ait fait

l'objet d'une précédente mutation, même à titre onéreux, ne suffit pas à lui faire perdre le caractère de "logement neuf", au sens de l'article 31, I-1^o-h du Code Général des Impôts. Par la suite, la revente du bien, de surcroît inachevé, au second propriétaire, peut s'effectuer sans remettre en cause la possibilité, pour ce dernier, de se placer sous le bénéfice du dispositif Robien, sous réserve que le local inachevé n'ait jamais été utilisé, ni occupé entre la date de son acquisition et celle de son achèvement, et que l'immeuble, une fois achevé, conserve sa nature de "logement", au sens des articles R.111-1 à R.111-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

> Quelles sont les conséquences si je revends mon appartement avant les 9 ans obligatoires ?

M.L. La revente d'un appartement dans le délai de neuf ans, correspondant à la durée de location exigée pour l'application de la déduction, remet en cause le bénéfice du dispositif.

Les amortissements déduits sont alors réintégrés aux revenus fonciers de l'année au cours de laquelle intervient la rupture de cet engagement.

Toutefois, la loi a prévu un système de quotient destiné à atténuer les effets de la progressivité de l'impôt.

Il consiste à diviser la fraction du revenu net foncier correspondant aux déductions réintégrées par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit, puis à ajouter ce résultat au revenu net global de l'année au cours de laquelle le non respect de l'engagement a été constaté.

Le montant de l'impôt correspondant à cette fraction de majoration est multiplié par le nombre d'années utilisées pour déterminer le quotient.

Ainsi, un contribuable marié ayant deux enfants à charge, qui a acquis un logement neuf le 3 septembre 2003 pour un prix de 100 000 €, revend ce bien en 2010. Son revenu net global imposable de l'année 2010 s'élève à 39 600 €.

La fiche juridique iselection

Robien

Le montant des amortissements déduits est d'abord calculé :

Année	Montant des déductions opérées	Calcul de la déduction
2003	2 666 €	$100\,000 \times 8\% \times 4/12$
2004 à 2007	8 000 €	$100\,000 \times 8\%$
2008	6 166 €	$(100\,000 \times 8\% \times 8/12)$ $+ (100\,000 \times 2,5\% \times 4/12)$
2009	2 500 €	$100\,000 \times 2,5\%$
2010	0 €	l'engagement n'ayant pas été respecté, aucun amortissement ne peut être déduit
Total	43 332 €	2 866 + (4 x 8 000) + 6 166 + 2 500

Nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit : 7

Quotient :

$43\,332 / 7 = 6\,190 \text{ €}$

Impôt initial :

3 611 €

Impôt après réintégration des déductions selon le système du quotient (revenu net global imposable : $39\,600 + 6\,190 = 45\,790 \text{ €}$) : 4 935 €

Supplément d'impôt relatif à la fraction de la majoration :

$4\,935 - 3\,611 = 1\,324 \text{ €}$

Montant du rappel d'impôt :

$1\,324 \times 7 = 9\,268 \text{ €}$

> Est-il possible de revendre le bien dès la fin de la période des neuf ans ?

M.L. Il est possible de revendre les biens immobiliers ayant fait l'objet d'un dispositif d'incitation fiscale spécifique tel que le dispositif Périssol, le dispositif Besson ou le

dispositif Robien, dès lors que l'investisseur a respecté l'engagement de neuf ans prévu par chacun de ces dispositifs, étant précisé que dans les trois cas, l'engagement de donner le logement en location nue à titre d'habitation principale (ou secondaire en Périssol) pendant neuf ans s'applique à compter de la prise d'effet du bail initial, la durée de location de neuf ans étant calculée de date à date. Lorsque l'investissement est effectué

dans le cadre d'une société, telle qu'une société civile immobilière de gestion, les associés doivent s'engager à conserver leurs parts jusqu'à l'expiration de la période de neuf ans.

Sous réserve du respect de cette période, les amortissements déduits pour la détermination des revenus fonciers ne sont pas remis en cause.

En revanche, l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est acquise que si le contribuable conserve l'immeuble en location jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit celle au titre de laquelle la dernière imputation a été pratiquée.

Par suite, si un investisseur qui a réalisé une opération immobilière arrive au terme de la période de neuf ans précitée en 2004, et a

imputé le déficit foncier sur son revenu global au titre des revenus de l'année 2004, il est tenu, s'il n'entend pas voir cette imputation fiscale remise en cause, de poursuivre la location du bien ayant généré ce déficit jusqu'en 2007, la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.

Il ne s'agit pas de la remise en cause de l'avantage fiscal, mais de l'application des règles générales d'imputation des déficits fonciers, étant précisé que l'amortissement, qui constitue une charge déductible pour la détermination du revenu foncier, doit contribuer à l'apparition d'un déficit fiscal imputable sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € (cas général) ou de 15 300 € (dispositif Périssol)

En revanche rien n'interdit à l'intéressé de procéder à la vente du bien, si ce n'est que cette cession est de nature à remettre en cause l'imputation fiscale précitée.

> Puis-je mettre en location un appartement que je n'occupe que quelques semaines par an en Robien ?

M.L. Non, pour bénéficier de l'avantage fiscal, le bien doit être loué nu, il doit constituer la résidence principale du locataire, elle doit être effective et continue. On entend par habitation principale, le

logement où résident les membres du foyer fiscal et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et personnels. Sont donc exclues : les résidences secondaires et saisonnières.

> Mon locataire a donné son congé pendant la période de location que se passe-t-il ?

M.L. Le logement doit être remis immédiatement en location. L'administration fiscale accepte une certaine période de vacance mais comme dans le cadre de la Loi Besson, celle-ci ne doit pas excéder 12 mois. Le propriétaire devra prouver qu'il a tout mis en œuvre pour trouver un nouveau locataire (justificatifs d'annonces, mandat de gestion etc.)

> Une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire d'un bien, peut-elle louer l'appartement à l'un de ses associés ou l'un des membres du foyer fiscal de l'un de ses associés ?

M.L. Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le locataire doit être une personne physique autre qu'un des associés ou qu'un membre du foyer fiscal de l'un des associés. Si la société loue le logement à l'une de ces personnes, la reprise de la déduction n'est

La fiche juridique iselection

Robien

toutefois opérée qu'à l'égard du seul associé concerné, et pour l'imposition des revenus du seul logement en cause.

> Que se passe-t-il à l'issue des 9 ans en terme fiscal ?

M.L. Dans l'hypothèse de poursuite, de reconduction, ou de renouvellement du contrat de location avec le même locataire, ou en cas de changement du titulaire du bail, l'investisseur peut continuer à bénéficier par période de trois ans, dans la limite de six ans, d'une déduction au titre de l'amortissement au taux de 2.5 % dans la mesure où les conditions de loyers restent remplies.

> Quelles sont les incidences pour les héritiers d'un bailleur "Robien" qui décède ?

M.L. Le bénéfice du dispositif Robien ne peut être repris par les héritiers. En revanche, il n'y a pas de remise en cause de l'avantage fiscal pour le foyer du contribuable décédé.

Enfin, le conjoint survivant peut demander la reprise à son profit du régime de déduction au titre de l'amortissement pour la période restant à courir à la date du décès, lorsqu'il bénéficie, à la suite du décès, du démembrement du droit de propriété de l'immeuble ou des droits sociaux concernés. Le même avantage bénéficie aux partenaires d'un PACS.

> Quel est le mode de calcul de la surface habitable ?

M.L. La surface habitable peut-être majorée de la moitié des parties annexes pour les caves, celliers et loggias, dans la limite de 8 m².

Cette limite est portée à 9 m² pour les terrasses accessibles en étages ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré, à 12 m² pour une maison avec un garage.

A titre d'exemple, un appartement de 3 pièces de 65 m² avec une cave de 4 m² et un balcon de 7 m² se louera sur la base de 70.5 m².

A SAVOIR

> La loi de programmation pour la cohésion sociale a prévu de porter le taux de réduction forfaitaire pour frais dans le régime d'amortissement Robien à 40 % (au lieu de 6 %) pour les logements :

- acquis neufs ou assimilés à compter du 1^{er} janvier 2005,
- placés sous le régime de l'amortissement Robien,
- et donnés en location à des organismes d'aide au logement des personnes défavorisées.

Pour la première fois les bailleurs peuvent donc cumuler le bénéfice d'un régime d'amortissement et d'une réduction forfaitaire majorée. Cette option est possible pour les bailleurs dont les revenus sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers,

qu'il s'agisse de personnes physiques ou de sociétés non soumises à l'IS.

Les textes de référence

- > Loi portant sur diverses dispositions relatives à l'urbanisme et à l'habitat (loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, JO du 3, p 1176).
Loi par laquelle le dispositif Robien remplace en partie le dispositif Besson.
- > Loi de Finances pour 1999 (loi n° 981266 du 30 décembre 1998, JO du 31).
Loi instituant le dispositif Besson.
- > Loi de Finances pour 2003 (loi n° 2002-1575 du 30 décembre 2002 article 9).
Article de dernière Loi de Finances permettant aux investisseurs dans le locatif neuf de louer leur acquisition à leurs ascendants ou descendants.

iselection

La référence immobilière des professionnels du patrimoine

> Nice 400 promenade des Anglais - BP 3150 - 06203 Nice Cedex 3 T 04 92 15 25 75 F 04 92 15 25 70
> Paris 50 avenue Montaigne - 75008 Paris T 01 70 38 81 48 F 01 70 38 81 49
> Lyon 1 rue des Quatre Chapeaux - 69002 Lyon T 04 37 24 97 97 F 04 37 24 97 98

www.iselection.fr

commercial@iselection.fr