

Robien classique / Robien recentré

La loi portant **Engagement National pour le Logement** a aménagé le dispositif Robien pour les investissements réalisés depuis le 1er septembre 2006.

Il convient donc désormais de distinguer deux dispositifs Robien :

1. le dispositif **Robien classique** qui continue à s'appliquer, dans les mêmes conditions (à l'exception d'un aménagement concernant l'amortissement des travaux de reconstruction) aux investissements réalisés jusqu'au 31 août 2006, qui permet d'amortir 65 % de l'investissement sur une période de 15 ans ;

2. le dispositif **Robien recentré** applicable aux investissements réalisés à compter du 1er septembre 2006 qui permet d'amortir 50 % de l'investissement sur une durée de 9 ans.

Le dispositif Robien recentré s'applique :

la date d'acquisition pour les logements acquis neufs, en état futur d'achèvement ou à réhabiliter ainsi que pour locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis en vue de leur transformation en logement ;

la date de déclaration d'ouverture de chantier pour les logements que le contribuable fait construire.

Fonctionnement

Conditions :

Le propriétaire doit s'engager à louer le logement nu à usage d'habitation principale locataire pendant une durée de 9 ans minimum pour un loyer n'excédant pas un certain plafond au mètre carré. La période de 9 ans est appréciée de date à date à partir de la date d'effet du bail initial. L'engagement doit être joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle prend effet la location dont les revenus bénéficient de l'amortissement. Il doit être formalisé par écrit sur l'imprimé n°2044 EB

Effets de l'amortissement :

L'amortissement est déductible dès l'achèvement du logement (ou dès l'acquisition si elle est postérieure), avant même que le logement soit loué. La loi laisse un délai de 12 mois à l'investisseur (à compter de l'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure) pour mettre le logement en location. L'investisseur peut d'autre part déduire les intérêts d'emprunt qu'il verse dès l'acquisition, avant même l'achèvement du logement. Ainsi, un investisseur acquérant un logement sur plan en janvier 2006, achevé en novembre 2006 peut déduire, au titre de 2006 : les intérêts versés dès janvier 2006 et une fraction d'annuité d'amortissement correspondant à novembre et décembre (2/12ème). Il devra trouver un locataire au plus tard en novembre 2007.

Robien recentré : Investissements réalisés depuis le 1er septembre 2006 .

Le logement est amorti à hauteur de 50 % sur une période de 9 ans à raison de 6 % les 7 premières années puis de 4 % pour les 2 années suivantes. Il n'est pas possible de proroger la période initiale d'amortissement dans le cadre du dispositif Robien recentré.

Les revenus bénéficient d'une déduction spécifique de 26 %, lorsque le logement est situé en ZRR.

Les travaux de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration font également l'objet d'un amortissement.

L'amortissement des parts de SCPI se fait sur une base réduite à 95 % de la valeur des parts. Le taux d'amortissement des parts est identique à celui des logements (6 % les 7 premières années, et 4 % les 2 années suivantes), soit un amortissement maximal de 47,50 % du montant de la souscription.

Robien classique : Investissements réalisés du 1er janvier 2003 au 31 août 2006 .

Le logement est amorti à hauteur de 65 % sur une période de 9 ans à raison de 8 % les 5 premières années puis de 2,5 % pour les 4, 7 ou 10 années suivantes.

Pour les revenus perçus jusqu'au 31 décembre 2005, le taux de la déduction forfaitaire pour frais divers était ramené à 6 % pendant la période d'amortissement du logement. Cette déduction est supprimée depuis 2006).

Toutefois les revenus bénéficient d'une déduction spécifique de 26 % (40 % avant 2006), lorsque le logement est situé en ZRR.

Les travaux de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration font également l'objet d'un amortissement.

La déduction forfaitaire était calculée au taux de droit commun (14 %) à l'expiration de la période d'amortissement. Cette déduction est supprimée pour les revenus perçus depuis le 1er janvier 2006. Sous réserve du respect des conditions de loyer, le propriétaire peut demander, à l'expiration de cette période l'application de la déduction forfaitaire Besson ancien. Peu importe à cet égard qu'il y ait ou non-changement de titulaire du bail.

L'amortissement des parts de SCPI se fait sur une base réduite à 95 % de la valeur des parts. Le taux d'amortissement des parts est identique à celui des logements (8 % les 5 premières années, et 2,5 % les 4, 7 ou 10 années suivantes) soit un amortissement maximal de 61,75 % du montant de la souscription.

Plafonds de loyer

(fixés en €/ m², charges non comprises)

2008	Robien classique	Robien recentré
Zone A	21,02 €	21,02 €
Zone B1	14,61 €	14,61 €
Zone B2	14,61 €	11,95 €
Zone C	10,51 €	8,76 €

Zone A :

- Paris, petite couronne et deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne,
- Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton),
- Genevois français ;

Zone B1 :

- 23 agglomérations de plus de 250.000 habitants (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),
- grande couronne autour de Paris,
- quelques agglomérations jugées chères: Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle et Saint-Malo, pourtour de la Côte d'Azur,
- départements d'outre mer, Corse et îles ;

Zone B2 : Reste de la Zone B, c'est-à-dire les autres agglomérations de plus de 50.000 habitants, autres zones frontalières ou littorales chères, limite de l'Ile de France (troisième couronne parisienne) ;

Zone C : Reste du territoire

La liste exacte des communes par zone a été publiée dans un arrêté du 10 août 2006 : www.equipement.gouv.fr Instruction du 30 mars 2004, BOI 5 D-2-04. Ces plafonds sont relevés chaque année, au 1er janvier, sur la base de l'IRL

Surface à prendre en compte

La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8 m² par logement

