

A l'issue de cette période, ce dispositif peut être **prorogé de deux fois trois ans** au taux de 2,5 % en cas de **poursuite, reconduction ou renouvellement du bail** tant que la **condition tenant au montant des loyers est respectée**. Il en est de même en cas de **changement de votre locataire**.

➡ Dépenses ultérieures.

1. Si vous réalisez des travaux de reconstruction ou d'agrandissement sur ce logement, vous pouvez opter pour leur déduction au titre de l'amortissement selon des modalités identiques à celles prévues pour l'amortissement initial (8 % pendant 5 ans et 2,5 % les 4 années suivantes).

En contrepartie, vous devez souscrire un nouvel engagement de location de neuf ans. A l'issue de cette période, aucune prorogation n'est possible.

A compter du 1^{er} janvier 2006, quelque soit la date de votre investissement, vous ne pouvez plus proroger l'amortissement de ces dépenses au-delà de neuf ans.

2. Si vous réalisez des travaux d'amélioration pendant la période d'engagement, ces dépenses ne seront pas déductibles immédiatement mais au rythme de 10 % par an pendant dix ans. Aucun engagement de location particulier ne doit être souscrit.

➡ Remise en cause de l'avantage fiscal.

Si vous ne respectez pas vos engagements, sauf exception liée à votre situation (décès,

invalidité, licenciement), les **suppléments de déduction** seront **réintégrés** dans votre revenu net foncier ou dans votre revenu net global.

➡ Vous avez la possibilité de louer votre logement nu à un **organisme public ou privé** qui va le sous-louer à **usage d'habitation principale** (dans ce cas, le bail doit respecter le plafond de loyer sous peine pour le contribuable de perdre le bénéfice de l'avantage fiscal).

➡ Vous pouvez bénéficier de ce dispositif pour les **logements** loués nus situés dans les **résidences de retraite, d'accueil des personnes âgées** et les **résidences d'étudiants**.

Conseils pratiques.

🌀 En cas d'option pour le dispositif «Robien neuf», vous devez remplir une déclaration de revenus 2044 spéciale laquelle est disponible auprès des services fiscaux.

🌀 L'année de l'option pour ce régime, vous devez joindre à votre déclaration de revenus fonciers votre engagement de louer pendant neuf ans, une fiche récapitulant le détail de l'amortissement et la photocopie du bail.

Une photocopie du bail est aussi à fournir lors de chaque changement de locataire.

🌀 Tout au long de la période d'application de ce régime, vous devez joindre à votre déclaration de revenus fonciers un état des amortissements pratiqués chaque année.

🌀 L'administration fiscale pouvant vous demander de justifier les charges que vous avez déduites, il est souhaitable que vous conserviez les justificatifs (factures...) pendant trois ans.

REVENUS FONCIERS

DISPOSITIF « ROBIEN CLASSIQUE »

LOGEMENTS NEUFS



**ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

**DISPOSITIF APPLICABLE AUX
INVESTISSEMENTS REALISÉS
ENTRE LE 3 AVRIL 2003 ET LE
31 AOUT 2006.**

**Tous ces renseignements sont donnés à titre
indicatif, sous réserve de l'appréciation des
tribunaux.**

Fiche 5.
Mars 2007.

Ce dispositif s'applique aux **investissements réalisés entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006**.

L'administration fiscale admet d'appliquer cet avantage aux investissements réalisés à compter du 01 / 01 / 2003 sous certaines conditions. *Pour plus de précisions, il convient de se référer à l'instruction fiscale 5D-3-05 du 21 février 2005.*

Il vous permet de déduire, sous la forme d'un amortissement, une partie de votre investissement.

En contrepartie, vous vous engagez à louer le logement :

- neuf années
- en location nue
- à usage d'habitation principale
- moyennant un plafonnement du loyer.

➡ Habitat concerné :

Ce sont les **logements neufs acquis, à titre onéreux, entre le 3 / 04 / 2003 et le 31 / 08 / 2006** situés en France métropolitaine ou dans l'un des quatre DOM, soit :

- les acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement.
- les constructions de logements dont l'ouverture de chantier est intervenue entre le 3 avril 2003 et le 31 août 2006.
- les acquisitions de locaux à usage autre que l'habitation et transformés en logements.

- les logements ayant fait l'objet de la part du vendeur d'une réhabilitation dont la nature et l'importance ont abouti à la création d'un nouveau logement.

➡ Vous êtes concerné par ce régime si vous êtes :

- bailleur personne physique.
- associé de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI...).

➡ Option.

Elle est exercée lors du dépôt de votre déclaration de revenus fonciers de l'année d'acquisition ou d'achèvement du logement (point de départ de la période d'amortissement).

L'option est établie sur un formulaire type (fourni par l'administration fiscale) joint à votre déclaration de revenus et accompagné de certains justificatifs.

➡ Affectation du logement.

Le logement doit être **l'habitation principale** de votre locataire.

La location ne peut **pas être consentie à un membre de votre foyer fiscal**. La location à l'un de vos ascendants ou descendants est possible s'il n'est pas membre de votre foyer fiscal.

La location doit être **effective et continue**. Elle doit **prendre effet dans les 12 mois** de l'acquisition ou de l'achèvement. En cas de

départ de votre locataire, votre logement doit être **reloué immédiatement**. L'administration fiscale tolère toutefois un délai de vacance de 12 mois.

➡ Condition de la location.

Le **loyer** doit être **inférieur à un plafond** (fiche C).

En revanche, les ressources de votre locataire ne sont pas plafonnées.

➡ Mécanisme.

Vous déduisez de votre revenu brut foncier une charge supplémentaire par rapport au régime réel d'imposition (fiche 2) : **l'amortissement d'une partie de votre investissement** au rythme de :

- **8 % les cinq premières années.**
- **2,5 % les quatre années suivantes.**

Votre revenu net foncier sera par ailleurs déterminé selon le régime réel d'imposition (fiche 2).

La base de calcul de l'amortissement est constituée par le prix d'acquisition de votre logement majoré des frais accessoires (honoraires du notaire, TVA, commission versée aux intermédiaires...).

Pour les immeubles construits ou transformés, il faut ajouter à la base de calcul le prix du terrain s'il y a lieu et le montant des travaux de construction ou de transformation.