

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 auquel s'ajoutent le montant des travaux de réhabilitation et les frais accessoires (frais d'architecte...).

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 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 seront déductibles 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 privé ou public qui va le sous-louer à usage d'habitation principale (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'étudiant.

Conseils pratiques.

⊗ En cas d'option pour le dispositif « Robien logements réhabilités », vous devez remplir une déclaration de revenus n°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 REHABILITES



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

**DISPOSITIF APPLICABLE AUX
INVESTISSEMENTS REALISES
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.**

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

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 situé en France métropolitaine ou dans l'un des quatre DOM :

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

➡ **Habitat concerné :**

Ce sont les **logements acquis, à titre onéreux, entre le 3 / 04 / 2003 et le 31 / 08 / 2006 en vue d'être réhabilités**. Ils doivent remplir deux conditions :

- ne pas satisfaire aux normes de décence définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002.
- nécessiter des travaux de réhabilitation définis par le décret 2003-1219 du 19 décembre 2003.

Ces travaux de réhabilitation doivent permettre de :

- donner aux logements les performances techniques fixées par l'arrêté du 19 décembre 2003, dont 6 au moins seront consécutives aux travaux.

- satisfaire aux normes de décence, dont 4 au moins seront consécutives aux travaux.

1. Avant la réalisation des travaux, un contrôleur technique ou un technicien qualifié, indépendant et couvert par une assurance pour cette activité, établit :

- une attestation indiquant au moins six rubriques pour lesquelles le logement ne correspond pas aux caractéristiques de la décence.
- un état descriptif du logement qui renseigne sur les rubriques fixées par l'arrêté du 19 décembre 2003.

2. Après la réalisation des travaux, cette même personne fournit :

- une attestation indiquant que les travaux ont permis de donner au logement :
 - les caractéristiques d'un logement décent
 - les performances techniques requises.
- un nouvel état descriptif du logement.

➡ **Ce régime vous concerne 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'achèvement des travaux de réhabilitation (point de départ de la période d'amortissement).

Elle 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'achèvement des travaux. En cas de départ de votre locataire, le 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 une charge supplémentaire de votre revenu brut foncier : **l'amortissement**