

2. Déduction spécifique de 26 %. Elle est calculée sur vos revenus bruts locatifs et se retranche de ceux-ci au même titre que les autres charges de la propriété.

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

➡ Dépenses ultérieures.

1. Si vous réalisez des **travaux de reconstruction ou d'agrandissement**, 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 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.

Conseils pratiques.

Ⓜ En cas d'option pour le dispositif « Robien classique », 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.

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

ADIL 63

Maison de l'Habitat
129, avenue de la République
63100 Clermont-Ferrand
Tel : 04.73.42.30.75
Site Internet : www.adil63.org

REVENUS FONCIERS

DISPOSITIF « ROBIEN CLASSIQUE »

ZONES DE REVITALISATION RURALE »



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

DISPOSITIF APPLICABLE AUX INVESTISSEMENTS REALISES ENTRE LE 1^{ER} JANVIER 2004 ET LE 31 AOUT 2006 DANS UNE ZONE DE REVITALISATION RURALE.

Ce dispositif s'applique aux **investissements réalisés entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 août 2006** et pour lesquels l'**option pour le régime « Robien classique » a été exercée.**

Il vous permet de bénéficier de deux avantages fiscaux.

En contrepartie, vous vous engagez à louer le logement :

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

La liste des communes classées en ZRR est disponible sur simple demande auprès des services fiscaux ou de l'Adil.

➡ **Habitat concerné :**

Ce sont les **logements neufs acquis, à titre onéreux, entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 août 2006** et les **logements acquis à compter de cette même date en vue d'être réhabilités**, soit :

- acquisitions de logements neufs ou en état futur d'achèvement.
- constructions de logements dont la déclaration d'ouverture de chantier est intervenue entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 août 2006.
- acquisitions de locaux à usage autre que l'habitation et transformés en logements.

- acquisitions de logements ayant fait l'objet de la part du vendeur d'une réhabilitation dont la nature et l'importance ont abouti à la création de logements neufs.
- acquisitions de logements qui ne satisfont pas aux normes de décence définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 et que vous réhabilitez en vue de leur conférer des caractéristiques techniques voisines de celles des logements neufs (selon l'arrêté du 19 décembre 2003). Dans ce dernier cas, l'intervention d'un professionnel est nécessaire avant et après les travaux. *Pour obtenir des précisions à ce sujet, il convient de vous renseigner auprès de l'Adil.*

➡ **Ce régime vous concerne si vous êtes :**

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

➡ **Option pour le dispositif « Robien classique ».**

Cet avantage supplémentaire n'est subordonné à aucune option particulière, ni aucun engagement de location. **Il suffit d'avoir exercé l'option pour le régime « Robien classique » pour un logement situé dans une ZRR.**

Celle-ci est exercée lors du dépôt de votre déclaration de revenus fonciers de l'année d'acquisition ou d'achèvement de votre logement ou des travaux en cas 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.

➡ **Conditions de la location.**

Votre locataire ne peut pas être un membre de votre foyer fiscal. Il peut être l'un de vos ascendants ou descendants à condition qu'il ne soit pas membre de votre foyer fiscal.

Le **loyer** ne doit pas dépasser certains **plafonds** (fiche C).

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.

➡ **Mécanisme.**

1. Vous déduisez de votre revenu 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.**

La base de calcul de l'amortissement est la même que dans le dispositif « Robien classique » (fiches 5 et 6).

À l'issue de cette période, ce dispositif peut être **prorogé de deux fois trois ans** 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.