

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.

➡ 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 (6 % pendant 7 ans et 4 % les 2 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**.

➡ 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 donner en

sous-location 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 recentré », 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.

REVENUS FONCIERS

DISPOSITIF « ROBIEN RECENTRE »

LOGEMENTS NEUFS ET REHABILITES



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

**DISPOSITIF APPLICABLE
AUX INVESTISSEMENTS
REALISES A COMPTER DU
1^{ER} SEPTEMBRE 2006.**

Ce dispositif s'applique aux **investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 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 :

- acquisitions, depuis le 1^{er} septembre 2006, de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement.
- constructions de logements dont l'ouverture de chantier est intervenue depuis le 1^{er} septembre 2006.
- acquisitions, depuis le 1^{er} septembre 2006, 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, à compter du 1^{er} septembre 2006, 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.*

➡ 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 D).

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

➡ Mécanisme.

Vous déduisez une charge supplémentaire de votre revenu brut foncier : **l'amortissement d'une partie de votre investissement** au rythme de :

- **6 % les sept premières années.**
- **4 % les deux années suivantes.**

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

A l'issue de cette période de 9 ans, **ce dispositif n'est pas prorogeable**.

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...).