



Question-réponse

| | |
|-------------------|---|
| Thème | Fiscalité |
| Sous-thème | Revenus fonciers |
| Titre | Investissement locatif / actualisation des plafonds de loyers et de ressources des locataires pour les dispositifs Robien, Besson-neuf, Besson-ancien et Lienemann (instruction 5 D-1-06 : BOI du 13.1.06) |
| Date | Janvier 2006 |
| Numéro | 07/2006 |

Quels sont les plafonds de loyers et de ressources dans le cadre d'un investissement locatif de type Robien, Besson ou Lienemann.

L'instruction fiscale 5 D-1-06 : BOI du 13 janvier 2006 a pour objet de préciser les plafonds mensuels de loyers et de ressources applicables aux locataires dont les baux sont conclus en 2006 (entre le 1er janvier et le 31 décembre 2006) dans le cadre des différents dispositifs d'investissement locatif.

Les plafonds de loyers sont revalorisés chaque année, au 1er janvier dans la même proportion que la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction. La moyenne est celle des quatre derniers indices connus au 1er novembre qui précède la date de référence.

Dans les rapports bailleur / locataire, les révisions de loyers sont réalisées, à compter du 1.1.06, en fonction du nouvel indice de révision des loyers (IRL) en vertu de la législation afférente aux rapports locatifs (loi du 6.7.89 : art. 17 d) dans la limite des plafonds de loyer ainsi réactualisés.

☐ Amortissement des logements neufs ou assimilés : année 2006

• Dispositif " Robien " applicable aux logements neufs et assimilés :

- Les plafonds de loyer mensuel au m², hors charges, sont les suivants :

| Zone | Plafonds de loyers au m ² |
|--------|--------------------------------------|
| Zone A | 19.89 € |
| Zone B | 13.82 € |
| Zone C | 9.94 € |

La surface à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m² (cave, cellier, balcon...).

• Dispositif " Besson" applicable aux logements neufs

Le Besson-neuf a été supprimé, et remplacé par le dispositif Robien, pour les investissements réalisés depuis le 3 avril 2003. Il reste toutefois applicable aux investissements pour lesquels une option a déjà été exercée au titre des investissements réalisés entre le 1er janvier 1999 et le 2 avril 2003.

- Plafonds de loyer mensuel

| Zone | Plafonds de loyers au m ² |
|------------|--------------------------------------|
| Zone I bis | 14.25 € |
| Zone I | 12.61 € |
| Zone II | 9.73 € |
| Zone III | 9.18 € |

❑ OPERATIONS BENEFICIANT D'UNE DEDUCTION FORFAITAIRE MAJOREE : année 2006

• Dispositif Besson applicable aux logements anciens (CGI : art. 31 E) / Déduction forfaitaire majorée à 26 %

- Les plafonds de loyer mensuel, hors charges sont les suivants

| Zone | Plafonds de loyers au m ² |
|--------|--------------------------------------|
| Zone A | 15.90 € |
| Zone B | 10.39 € |
| Zone C | 7.52 € |

- Les plafonds de ressources

| Composition du foyer locataire | Zone A | Zone B | Zone C |
|--|------------|-----------|-----------|
| Personne seule | 32 268 € | 24 939 € | 21 822 € |
| Couple marié | 48 226 € | 33 302 € | 29 332 € |
| Pers. seule ou couple marié ayant 1 pers. à charge | 57 971 € | 40 049 € | 35 115 € |
| Pers. seule ou couple marié ayant 2 pers. à charge | 69 440 € | 48 347 € | 42 497 € |
| Pers. seule ou couple marié ayant 3 pers. à charge | 82 204 € | 56 873 € | 49 879 € |
| Pers. seule ou couple marié ayant 4 pers. à charge | 92 502 € | 64 093 € | 56 264 € |
| Majoration par personne à charge supplémentaire | + 10 308 € | + 7 148 € | + 6 389 € |

- Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année 2004.

Le montant applicable aux baux conclus en 2005 avec une personne seul en zone B figurant sur l'instruction fiscale du 10 janvier 2005 (instruction du 10.1.05 : BOI 5 D2-05) est erroné. Il convenait en effet de lire 23 634 € et non 26 634 €. Toutefois, les bailleurs qui auraient conclu un bail en 2005 pour un logement situé en zone B avec un locataire (personne seule) dont le revenu fiscal de référence au titre de 2003 était compris entre 23 634 € et 26 634 € continueront à bénéficier du dispositif " Besson ", toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

• Dispositif Lienemann (CGI : art. 31 E) / Déduction forfaitaire majorée à 46 %

Le dispositif Lienemann est supprimé, et remplacé par le dispositif Robien " très social ", prévu par la loi de cohésion social (loi du 18.1.05 : JO du 19.1.05), à compter du 1er janvier 2005.

Il reste toutefois applicable aux investissements pour lesquels une option a déjà été exercée, au titre de baux conclus entre le 1er janvier 2002 et le 31 décembre 2004.

- Les plafonds de loyer mensuel, hors charges, sont les suivants

| Zone | Plafonds de loyers au m ² |
|--------|--------------------------------------|
| Zone A | 9.18 € |
| Zone B | 5.20 € |
| Zone C | 4.65 € |

La surface à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m² (cave, cellier, balcon...).

- Les plafonds de ressources

| Composition du foyer locataire | Zone A | Zone B | Zone C |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Personne seule | 16 134 € | 12 471 € | 10 911 € |
| Couple marié | 24 114 € | 16 651 € | 14 667 € |
| Pers. seule ou couple marié ayant 1 pers. à charge | 28 987 € | 20 026 € | 17 559 € |
| Pers. seule ou couple marié ayant 2 pers. à charge | 34 720 € | 24 175 € | 21 250 € |
| Pers. seule ou couple marié ayant 3 pers. à charge | 41 102 € | 28 438 € | 24 941 € |
| Pers. seule ou couple marié ayant 4 pers. à charge | 46 252 € | 32 048 € | 28 133 € |
| Majoration par personne à charge supplémentaire | + 5 154 € | + 3 574 € | + 3 196 € |

Les ressources à prendre en compte correspondent au revenu fiscal de référence de l'année 2004. Les zones A, B,C, quel que soit le dispositif fiscal, sont définies par arrêté (arrêté du 19.12.03 : JO du 21.12.03) et rappelées dans l'instruction 5 D-2-04.