

La défiscalisation en loi de Robien recentrée

Ce qu'il faut savoir

Défiscalisation loi de Robien recentrée

Diminuer ses revenus imposables

Amortissement de 50% du montant de l'investissement

Obligation de louer le logement minimum 9 ans

Loyer plafonné selon zones géographiques

Le déficit foncier imputable sur le revenu global peut aller jusqu'à 10 700 €/an

Textes de loi :

- Décrets : n° 2006-1005 du 10 août 2006, n° 2006-1200 du 29 septembre 2006
- Bulletin Officiel des impôts 5 D-2-07 : aménagement du régime des revenus fonciers en vigueur depuis l'imposition des revenus 2006
- Bulletin Officiel des impôts 5 D-1-07 : mise à jour des différents plafonds



Les particuliers qui investissent dans un logement neuf destiné à la location non meublée à usage d'habitation principale peuvent prétendre au bénéfice du dispositif de la loi Robien. La loi de Robien recentrée vous permet d'acquérir un bien immobilier neuf à coût réduit grâce aux économies d'impôts accordées par l'Etat. Vous devenez propriétaire d'un bien immobilier qui sera mis en location pendant une période minimum de 9 ans et les loyers et économies d'impôt remboursent la plus grande partie de votre crédit. Seul les plafonds de loyers sont imposés avec ce dispositif.

1. [La défiscalisation en loi de Robien recentrée : le principe](#)
2. [Les avantages de la défiscalisation en loi de Robien recentrée](#)
3. [Les points à surveiller lors d'une défiscalisation en loi de Robien recentrée](#)
4. [Les contribuables concernés par la défiscalisation de Robien recentrée](#)
5. [Notre avis sur la défiscalisation de Robien recentrée](#)
6. [Le + de Défisicalisation Lyon](#)

I - La défiscalisation en loi de Robien recentrée : le principe

Ce sont les particuliers qui acquièrent un logement destiné à la location à usage d'habitation principale qui sont principalement intéressés par une défiscalisation en loi de Robien recentrée. Cette

défiscalisation permet d'acquérir un bien immobilier neuf à coût réduit grâce aux économies d'impôts accordées par l'état.

Pour pouvoir bénéficier de la loi de Robien recentrée :

- louer le logement nu comme résidence principale pendant 9 ans ;
- imposition des conditions de loyers, mais le propriétaire peut louer sans limite de revenus du locataire.

Déduction d'amortissement en loi de Robien recentrée

La déduction d'amortissement en loi de Robien recentré se réalise sur une période de neuf années. Cette déduction est égale à 6% du prix d'acquisition du logement durant 7 ans, puis à 4% de ce prix lors des 2 ans suivants.

Plafonds mensuels de loyer applicable en loi de Robien recentrée

En 2007, c'est le nombre de m² qui définit les loyers applicables (charges non comprises) (valable lors d'une défiscalisation en loi de Robien). Ces plafonds sont réévalués annuellement par l'INSEE : on parle alors d'indice « IRL » (Indice de révision des loyers).

Zone A	20,45 €	Paris, petite couronne et 2ème couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français
Zone B1	14,21 €	Agglomérations de plus de 250 000 habitants, quelques agglomérations chères (Annecy, Bayonne, etc.), pourtour de la côte d'Azur, départements d'outre-mer, Corse et îles
Zone B2	11,62 €	Agglomérations de plus de 50 000 habitants, autres zones frontalières ou littorales chères, limites de l'Île de France
Zone C	8,52 €	Reste du territoire

II - Les avantages de la défiscalisation en loi de Robien recentrée

Ce dispositif permet d'amortir jusqu'à 50% du montant de l'investissement, grâce à un amortissement de 6% par an pendant 7 ans et 4% par an pendant 2 ans.

Le plafond annuel de défiscalisation est de 10 700 € ; le surplus peut être reporté sur les dix années suivantes.

Frais de gestion (ex. : primes d'assurances, frais de rémunération des gardes et concierges d'immeuble, etc.), taxe foncière et intérêts d'emprunts peuvent être déduits avec le régime de Robien.

III - Les points à surveiller lors d'une défiscalisation en loi de Robien recentrée

Lors d'une défiscalisation en loi de Robien recentrée, l'amortissement ne peut pas se poursuivre au-delà des 9 premières années. De plus il n'est pas possible de cumuler les avantages du dispositif Robien (classique ou recentrée) avec la réduction d'investissement dans les DOM.

Ce type de défiscalisation ne permet pas non plus de bénéficier du régime du « micro-foncier ».

L'évaluation des surfaces à considérer pour le calcul du loyer est importante. La superficie à garder doit s'entendre de la surface habitable de l'appartement, avec la moitié (sans dépasser 8 m²), des surfaces annexes (caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs, celliers extérieurs, combles et greniers aménageables, balcons, loggias et vérandas) excepter les garages et les places de stationnement.

Enfin dans le nouveau dispositif de la loi de Robien, le taux d'abattement de déduction forfaitaire durant la période d'amortissement pour charges diverses est désormais de 0% (l'ancien abattement de 6% a été supprimé par la loi de finance 2006, le nouveau dispositif de défiscalisation de Robien recentrée prend désormais en compte les différends frais de gestion).

IV - Les contribuables concernés par la défiscalisation loi de Robien recentrée

Les investisseurs concernés par la défiscalisation loi de Robien recentrée sont principalement des personnes physiques, imposables dont les revenus locatifs entre dans la catégorie des revenus fonciers. Le logement neuf peut être au nom des deux époux, au nom de l'un d'entre eux, ou au nom d'une des personnes dépendantes du foyer fiscal. Certaines personnes morales peuvent aussi faire du Robien recentrée : c'est à dire des sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés. Les revenus de ces immeubles sont alors imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers (SCI ou toutes autres sociétés de personnes).

Les particuliers qui payent au moins 3500€ d'impôts et qui ont un niveau d'imposition de plus de 30% sont directement visés par cette loi de Robien.

V - Notre avis sur la défiscalisation loi de Robien recentrée

Ce dispositif de défiscalisation loi de Robien recentrée est fait pour les personnes qui souhaitent se constituer un patrimoine financier par l'argent de leurs impôts, par des loyers garantis et sans apport personnel.

Le + de Défiscalisation Lyon sur la défiscalisation Robien recentrée

Les logements bénéficiant du dispositif de défiscalisation Robien recentré doivent être situés en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer.