

LA LOI DE ROBIEN

La fiscalité de l'immobilier

Depuis la parution du décret d'application le 16/08/2006, la loi Robien est remplacée par :

- Le dispositif « Robien recentré » : amortissement limité à 50% du montant de l'investissement mais le propriétaire peut louer sans limite de revenus du locataire.
- Le dispositif « Borloo populaire », fiscalement plus attractif, avec des loyers se situant 20 % en dessous de ceux du « Robien centré », mais ont l'avantage de bénéficier d'une déduction forfaitaire de 30% sur les revenus bruts.

Les logements concernés

- Achat d'appartements neufs (ou anciens sous certaines conditions), pour location exclusivement
- Ne s'applique pas à la résidence principale de l'acquéreur

Conditions locatives

- L'acquéreur doit conserver le lieu en location pour une durée minimale de 9 ans
- Il doit respecter un plafond de loyer (entre 6.62€/m² et 19.89 €/m² pour Robien), et (environ 70% du prix du marché pour « Borloo »), pour Borloo, il convient aussi de respecter un plafond de ressources du locataire.
- Possibilité de louer à un ascendant ou un descendant non membre du foyer fiscal.

Avantages fiscaux

Pour le « Robien recentré » :

- Permet de déduire fiscalement 50% du montant de l'acquisition
- Taux d'amortissement : 6% pendant 7 ans et 4% pendant 2 ans.
- Déficit imputable sur le revenu global : 10 700 €

Pour le « Borloo populaire » :

- Permet de déduire fiscalement 65% du montant de l'acquisition sur 15 ans
- Taux d'amortissement : 6% pendant 7 ans, 4% pendant 2 ans, puis reconduction possible deux fois 3 ans à 2.5% si les plafonds de loyers et les ressources sont toujours respectées.
- Une déduction forfaitaire de 30% est applicable sur les revenus bruts
- Déficit imputable sur le revenu global : 10 700 €

Un excellent moyen de préparer sa retraite tout en protégeant ses proches (grâce à l'assurance décès invalidité).