

Loi de Robien ou dispositif de Robien

Depuis le 3 avril 2003, le dispositif Robien accorde, comme précédemment la loi Besson, aux propriétaires de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement, destinant leur bien à la location, la possibilité d'amortir jusqu'à 65 % du prix d'acquisition pendant 15 ans sur les revenus locatifs avec comme conséquence : une baisse de leur imposition globale.

Amortissement du bien jusqu'à 65 % du prix d'acquisition :

· L'avantage fiscal octroyé dans le cadre du dispositif Robien est le même que celui accordé dans le cadre de la loi Besson, à savoir la faculté de bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement de l'investissement. Cette déduction au titre de l'amortissement est ainsi égale à 8% du prix d'acquisition les cinq premières années et 2.5 % les quatre années suivantes. A l'issue de cette période de neuf ans, l'investisseur peut continuer à bénéficier, par période de trois ans dans la limite de six ans, d'une déduction de 2.5% dans la mesure où les conditions de loyers restent remplies. La déduction globale varie donc, selon les cas, de 50% du coût d'investissement du bien à 57.5 % voire 65 %.

Déduction forfaitaire de 6 %

· Pendant toute la durée de l'amortissement, le taux de déduction forfaitaire sur les loyers perçus est de 6%.

Imputation des déficits fonciers

· Les déficits fonciers autres que les intérêts d'emprunt, sont, comme dans le cadre de la loi Besson, imputables au revenu global à concurrence de 10 700 euros par an. Le surplus, est quant à lui, déductible des revenus fonciers des dix années suivantes.

Location aux ascendants ou descendants

· Les investisseurs peuvent également louer leur bien à un ascendant ou descendant, sous réserve qu'il n'appartienne pas à leur foyer fiscal.

Conditions de location

Contrairement à la loi Besson, le dispositif Robien n'impose plus le respect d'un plafond de ressources pour les locataires, ce qui permet un plus large choix de locataires. Le loyer au mètre carré ne devra pas excéder, durant toute la durée d'engagement de location (au moins 9 ans), un plafond de loyer fixé par décret. Ce plafond diffère selon la zone dans laquelle se situe le bien mis en location. Ces plafonds sont revalorisés chaque année au 1er janvier. Pour les baux de logements neufs conclus en 2003, les plafonds mensuels de loyer par mètre carré, charges non comprises, sont fixés à :

	Plafond mensuel 2003	Détail de la zone
Zone A	18 €/ m ²	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, et Genevois Français
Zone B	12,5 €/ m ²	Agglomérations de + de 50 000 habitants, agglomérations chères situées aux franges de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières
Zone C	9 €/ m ²	Le reste du territoire