

## ● La loi Robien

Ce dispositif concerne les logements conventionnés neufs et anciens.  
Son option est irrévocable.

### Les conditions à remplir

- La location nue doit porter sur un minimum de **9 années** à usage de résidence principale (les ascendants et descendants peuvent en bénéficier),
- Les **loyers** mensuels sont plafonnés suivant la localisation géographique du logement.

### Les conséquences fiscales du Robien neuf ou ancien non décent

- Les loyers perçus bénéficient d'un **abattement forfaitaire de 6 %** pendant la durée d'amortissement puis de 14 % pour les années suivantes.
- **Un amortissement de 8 %** du prix d'acquisition, éventuellement majoré des frais d'acte pendant les 5 premières années (soit 40 % pour les 5 années) puis de 2,5 % pendant les 10 années suivantes (soit 25 % pour les 10 années).

### Les conséquences fiscales du Besson ancien

- Les loyers perçus subissent un **abattement forfaitaire de 40%** pendant la durée de location, dans le cadre de la loi Besson.

A noter que le déficit éventuellement généré par ces opérations est déductible du revenu général, sous certaines conditions, dans un plafond annuel de 10 700 €.

Ce déficit reportable ne peut, en aucun cas, être constitué par des frais financiers.

Ces acquisitions immobilières peuvent être effectuées par le biais d'une Société Civile Immobilière, les avantages fiscaux étant alors répartis aux associés au prorata de leur participation au capital.

En cas de travaux de reconstruction et/ou d'agrandissement, possibilité d'amortir l'immeuble, les travaux et les frais d'acquisition dans les mêmes conditions que le Robien neuf.



**A l'issue de la période de conventionnement, soit 9 années minimum, le bailleur peut vendre ou louer le bien immobilier librement.**

## ● La loi Demessine et les ZRR

Cette loi a pour but d'encourager les particuliers à investir dans des zones rurales délimitées afin de favoriser leur développement économique (art. 199 decies E du CGI).

Elle s'applique à l'investissement locatif dans des résidences de tourisme situées en zones de revitalisation rurale dites ZRR (Isola 2000, Serre Chevalier, Saint Lary,...) et dans des zones d'agglomérations nouvelles (Marne-la-Vallée, Melun-Sénart et l'Isle d'Abeau), et ce jusqu'au 31 décembre 2006.

Les principales conditions à remplir sont :

- Le bien doit être donné en **location nue**, dans le mois qui suit la date d'acquisition ou d'achèvement, pendant **9 années** minimum, à l'exploitant de la résidence qui meuble et sous-loue le logement,
- Les revenus fonciers en découlant bénéficient d'un **abattement forfaitaire de 6 %** pendant 9 années puis de 14 % pour les années suivantes,
- Les règles de calcul des revenus fonciers imposables ainsi que des déficits fonciers éventuels restent inchangées,
- Le propriétaire a la possibilité **d'occuper le logement**, quelques semaines par an, sous certaines conditions.

La réduction d'impôt, indépendante de la tranche d'imposition, est de 25 % du prix d'acquisition majoré des frais, répartie sur 4 années maximum :

	Acquisition logement neuf	Travaux de rénovation
<b>plafond des investissements</b>		
● pour un célibataire	50 000 €	50 000 €
● pour un couple	100 000 €	100 000 €
<b>plafond de la réduction d'impôt</b>		
● pour un célibataire	12 500 €	10 000 €
● pour un couple	25 000 €	20 000 €
<b>taux de réduction</b>	25 %	20 %

Afin de bénéficier de la loi Demessine, la détention en pleine propriété est obligatoire.

La détention de l'immobilier peut s'effectuer par le biais d'une SCI.

Le recours à l'emprunt permet d'optimiser cet investissement en utilisant les déficits fonciers.

● Certains gestionnaires prévoient, dans un package, la récupération immédiate de la TVA ainsi qu'un loyer net de toutes charges garanti par bail.



## ● La loi Malraux – les Monuments Historiques

Les investissements dans les secteurs classés Malraux ou dans les immeubles classés en Monuments Historiques permettent d'atteindre les objectifs suivants :

- Diversification patrimoniale et organisation de la transmission,
- Investissement dans des immobiliers de caractère,
- Réalisation d'économies d'impôt et élargissement de la prévoyance familiale.

### Les conditions à remplir

- Conditions réglementaires complexes à confier à un professionnel et engagement de location de 6 ans.

### Avantages du régime fiscal

- Déficit foncier, hors frais financiers sauf pour les Monuments Historiques, déductible du revenu général sans limitation,
- L'imputation des déficits fonciers sur les revenus généraux est définitivement acquise après trois ans de détention,
- Report du déficit foncier possible sur 5 ans sur les revenus globaux et 10 ans sur les revenus fonciers.

A noter que pour les Monuments Historiques, une **exonération** conditionnelle de droits de succession existe.



**Ces opérations entrent dans le cadre d'une diversification patrimoniale et doivent être organisées par des professionnels compétents et avérés, afin d'éviter tout risque de requalification.**