

Les dispositions Robien en faveur du logement locatif appliquées à l'ancien

Fiche technique

Le nouveau dispositif en faveur de l'investissement locatif présenté le 3 avril 2003 par Gilles de Robien vise à répondre aux tensions du marché locatif dans certaines zones où la situation devient préoccupante, à encourager le plus grand nombre de Français à investir dans le logement locatif et à relancer la construction.

Il supprime les contraintes et imperfections du dispositif Besson, souvent soulignées par les professionnels. Les innovations majeures portent sur :

- **l'augmentation des plafonds de loyers**, dont les montants ont été annoncés le 3 avril et qui seront publiés prochainement par décret ;
- **et la suppression des plafonds de ressources des locataires** qui a déjà été intégrée au projet de loi relative à l'Habitat et à l'Urbanisme,

En outre, le ministre a annoncé aujourd'hui d'autres nouveautés, également applicables à compter du 3 avril :

- l'élargissement des possibilités de bénéficier de l'amortissement en cas d'acquisition de bâti ancien, suivie d'une réhabilitation, en vue de la remise sur le marché de logements trop dégradés ;
- l'extension aux locations déléguées ;
- l'adaptation de la réglementation en faveur des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Un amendement au projet de loi relative à l'Habitat et à l'Urbanisme, déposé au Sénat, intègre ces trois mesures et complète l'amendement déjà adopté en deuxième lecture à l'Assemblée. Il crée un nouveau paragraphe « h » au 1° du I de l'article 31 du code général des impôts à la suite des précédents dispositifs d'amortissement en faveur de l'investissement locatif codifiés aux f (amortissement Périssol) et g (amortissement Besson).

Ces nouvelles dispositions appellent les précisions suivantes :

Pour la première fois, l'aide à l'investissement locatif s'appliquera également à l'ancien.

- 1. Elargissement des possibilités de bénéficier de l'amortissement en cas d'acquisition de bâti ancien, suivie d'une réhabilitation, par assimilation à une acquisition d'un logement neuf.**

Le bénéfice de l'amortissement sera étendu aux logements qui ne satisfont pas avant travaux aux caractéristiques de décence prévues par la loi SRU et qui font l'objet d'une réhabilitation conséquente. Cette mesure permettra notamment la remise sur le marché locatif de logements vacants parce que trop dégradés.

Un décret définira la nature et l'ampleur des travaux de réhabilitation permettant de rapprocher les caractéristiques du logement réhabilité de celles d'un logement neuf. Pour avoir la possibilité d'amortir le coût de l'acquisition et des travaux, l'investisseur devra fournir aux services fiscaux :

- une attestation effectuée avant le début des travaux et réalisée par un professionnel prouvant qu'au moins deux caractéristiques majeures du logement font qu'il n'est pas décent (par exemple, absence d'installations sanitaires et infiltrations d'eau) ;
- un certificat établi par un professionnel attestant qu'après travaux de réhabilitation, les équipements et le confort du logement sont équivalents à ceux d'un logement neuf compte tenu de critères tenant aux performances énergétiques du logement, à ses performances en matière de ventilation ou d'installations de plomberie, de gaz ou électricité ou à ses performances acoustiques.

2. Extension aux locations déléguées

Afin de permettre à des bailleurs de déléguer la gestion locative de leur logement, le nouveau dispositif s'applique aux locations nues consenties à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location. Cette mesure permettra de développer une offre nouvelle en particulier de résidences pour étudiants et de résidences pour personnes âgées.

3. Adaptation de la réglementation en faveur des SCPI

La collecte des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) leur permet d'investir dans des secteurs géographiques ou des catégories de logements, en particulier les grands appartements, investissements qu'un investisseur individuel jugerait trop risqués. Elle permet en outre de faire bénéficier les investisseurs des avantages de l'investissement dans la pierre sans nécessiter de leur part des montants financiers trop importants. La nouvelle mesure vise à rééquilibrer les conditions d'amortissement de leurs investissements, à l'image des avantages consentis aux acquéreurs en direct ou aux investisseurs individuels. Afin de déduire du montant des investissements les frais de gestion, il sera admis de calculer l'amortissement sur 95% du montant total de la souscription. De plus celui-ci courra dès la date de la souscription, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la mise en location des logements correspondants pour bénéficier de l'avantage fiscal.

Enfin, concernant **l'entrée en vigueur du nouveau dispositif Robien**, il est prévu qu'il s'applique aux acquisitions réalisées à compter du 3 avril 2003. Toutefois, il a paru possible d'admettre dans un souci d'équité et de simplification que le nouveau dispositif s'applique à tous les investisseurs qui s'engageraient à louer leur logement dans ce cadre au moment de leurs déclarations des revenus 2003 en février 2004 et des années suivantes. Il est rappelé que l'engagement de location doit être joint à la déclaration de revenus de la première année d'application du régime : année d'achèvement ou, si elle est postérieure, année d'acquisition du logement.

Cet assouplissement s'applique :

- aux investissements en VEFA antérieurs au 3 avril 2003, portant sur des immeubles dont l'achèvement aura lieu à partir de 2003 ;
- et aux acquisitions en neuf réalisées à partir de 2003.

Quant aux relocations de logements soumis à l'engagement de location dans le cadre de l'ancien dispositif Besson pour le neuf, il est prévu de donner un peu de souplesse aux conditions de loyers et de ressources au moment des mises à jour annuelles des plafonds.

Enfin, pour les logements anciens qui font l'objet d'un engagement de location sous certaines conditions de loyers et de ressources des locataires, le dispositif actuel est maintenu, avec l'amélioration substantielle apportée par l'article 79 de la loi de finances pour 2003 qui a relevé de 25 % à 40 %, à compter de l'imposition des revenus de 2003, le taux de la déduction forfaitaire majorée applicable aux revenus tirés de la location de logements. En outre, ces logements bénéficieront d'un relèvement des plafonds de loyers et du nouveau zonage (classement des communes en zones A, B et C).

La loi relative à l'Habitat et à l'Urbanisme devrait être promulguée d'ici la fin du mois de juin. Cette publication sera suivie du décret relatif aux plafonds de loyers et de l'arrêté relatif au zonage.

Pour évaluer l'efficacité de l'ensemble du dispositif, un rapport sera présenté au Parlement avant le 15 septembre 2006.

La répartition des communes entre les zones telle qu'elle est prévue aujourd'hui fait l'objet d'une publication sur le site internet du Ministère. Il conviendra, toutefois, de vérifier l'inclusion dans une zone de telle ou telle commune dans la liste définitive annexée à l'arrêté.

Exemples de simulation d'investissements locatifs dans le cadre du nouveau dispositif consacré à l'ancien

Exemple 1

Acquisition d'un deux-pièces vétuste en région parisienne avec travaux de réhabilitation

Vous achetez un deux-pièces de 25 m², en très mauvais état, en région parisienne, d'une valeur de 60 000 € (y compris frais annexes). Vous effectuez des travaux de réhabilitation importants pour un montant de 20 000 €.

Vous vous engagez à louer le logement pendant neuf ans à un loyer maximum de 25 m² x 18 € par mois, soit 450 € (2 950 F).

Vous pouvez déduire 6 400 € de vos revenus fonciers imposables chaque année pendant 5 ans, puis 2 000 € chaque année les 4 années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, vous pouvez de nouveau déduire 2 000 € pendant 6 années supplémentaires. Au bout de 15 ans, vous avez donc déduit 52 000 €. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6 % pendant la période d'amortissement.

Calcul des revenus fonciers la première année

| | |
|-----------------------|--|
| Loyer annuel | 4 400 € (loyer pratiqué < loyer plafond) |
| Déduction forfaitaire | - 264 € (4 400 x 6 %) |
| Amortissement | - 6 400 € (80 000 x 8 %) |
| Intérêts d'emprunt | - 3 700 € (hypothèse) |
| Autres charges | - 220 € (hypothèse) |
| Déficit | - 6 184 € |

Le déficit foncier égal à 6 184 € est déductible du revenu imposable.

Taux de rendement interne Grâce aux nouvelles mesures, le taux de rendement interne de votre placement immobilier atteint 7 % contre 4,8 % dans le dispositif précédent (application du dispositif Besson dans l'ancien avec plafonds de loyers et de ressources, et déduction des travaux).

Exemple 2

Acquisition d'un trois pièces vétuste à Toulouse avec travaux de réhabilitation

Vous achetez un appartement de 60 m², en mauvais état, situé à Toulouse, d'une valeur de 90 000 € (y compris frais annexes). Vous effectuez des travaux de réhabilitation importants pour un montant de 30 000 €.

Vous vous engagez à louer le logement pendant neuf ans à un loyer maximum de 60 m² x 12,5 € par mois, soit 750 € (4 920 F).

Vous pouvez déduire 9 600 € de vos revenus fonciers imposables chaque année pendant 5 ans, puis 3 000 € chaque année les 4 années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, vous pouvez de nouveau déduire 3 000 € pendant 6 années supplémentaires. Au bout de 15 ans, vous avez donc déduit 78 000 €. Le taux de la déduction forfaitaire est ramené à 6 % pendant la période d'amortissement.

Calcul des revenus fonciers la première année

| | |
|-----------------------|--|
| Loyer annuel | 7 500 € (loyer pratiqué < loyer plafond) |
| Déduction forfaitaire | - 450 € (7 500 x 6 %) |
| Amortissement | - 9 600 € (120 000 x 8 %) |
| Intérêts d'emprunt | - 5 500 € (hypothèse) |
| Autres charges | - 530 € (hypothèse) |
| Déficit | - 8 580 € |

Le déficit foncier égal à 8 580 € est déductible du revenu imposable.

Taux de rendement interne

Grâce aux nouvelles mesures, le taux de rendement interne de votre placement immobilier atteint 7,2 % contre 4,1 % dans le dispositif précédent (application du dispositif Besson dans l'ancien avec plafonds de loyers et de ressources, et déduction des travaux).