



## Investissement en loi de Robien



La loi de Robien est destinée aux foyers payant 3000 € d'impôts ou plus.

Elle permet de déduire de son revenu 50% du prix d'achat du bien immobilier locatif et de se constituer ainsi un patrimoine immobilier de qualité à moindre coût.

Pour bénéficier du dispositif de Robien, il vous suffit d'acheter un ou plusieurs logements et le(s) louer nu(s) (c'est-à-dire sans meubles), pendant une durée minimale de neuf ans à titre de résidence principale. Il est alors possible de déduire 50% du montant de l'investissement immobilier de son revenu imposable :

6% par an au cours des 7 premières années ;

4% par an les deux années suivantes.

Vous avez également la possibilité de déduire les charges liées à l'investissement (frais de gestion, assurances dont assurance locative, taxe foncière, etc.) et notamment la totalité des intérêts et frais d'emprunt pendant la période de remboursement, d'où l'intérêt d'un financement à crédit pour maximiser la défiscalisation.

Ainsi, il est possible de créer un déficit foncier dans la limite de 10700 € par an. Le solde viendra en déduction des déficits des 10 années suivantes.

Pour ouvrir droit à l'avantage fiscal, vous devez respecter les conditions suivantes :

l'investissement en loi de Robien doit être effectué à titre onéreux ;

le logement doit être loué non meublé dans un délai d'un an à compter de la livraison ;

le logement doit être exclusivement destiné à l'habitation principale du locataire ;

le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal de l'investisseur ;

le logement peut être loué à un ascendant ou un descendant, à condition qu'il n'appartienne pas au foyer fiscal de l'investisseur ;

la période de vacance entre deux locataires ne doit pas excéder 12 mois ; le propriétaire devra justifier qu'il a utilisé tous les moyens nécessaires pour trouver un nouveau locataire (petites annonces, agences immobilières, etc.).

Plafonds de loyers en loi de Robien :

Zone A (agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français) : 19,89 €/m<sup>2</sup>

Zone B1 (agglomérations de plus de 250000 habitants et zones chères) : 13,82€ /m<sup>2</sup>

Zone B2 (agglomérations de plus de 50000 habitants) : 11,30 €/m<sup>2</sup>

Zone C (agglomérations de plus de 50000 habitants) : 8,28 €/m<sup>2</sup>. ■