

"Robien recentré" : logements neufs et logements anciens réhabilités

Les investissements réalisés pour l'acquisition de logements neufs et la réhabilitation de logements anciens à compter du 1er septembre 2006 et jusqu'au 31 décembre 2009 peuvent bénéficier du régime d'amortissement dit " Robien recentré ". Le " Robien recentré " coexiste avec le " Borloo neuf " ce qui signifie que pour les investissements réalisés depuis le 1.9.06, les investisseurs peuvent choisir d'opter soit pour le " Robien recentré ", soit pour le " Borloo neuf ". A compter du 1er janvier 2009, ils peuvent en outre opter pour la réduction d'impôt « Scellier ».

Les objectifs... L'objectif est de réorienter l'investissement locatif dans le logement neuf en suivant deux priorités : - recentrer la production de logements "Robien" sur les agglomérations les plus tendues, - répondre aux besoins des ménages aux revenus modestes et moyens grâce au « Borloo neuf ». Les principales conditions... Le logement doit être loué nu pendant 9 ans à titre de résidence principale. Le loyer au m² est plafonné. Les modifications... - Les modalités de l'amortissement sont modifiées - La durée de l'engagement ne peut être prorogée au-delà de 9 ans pour le « Robien recentré » - Le zonage est plus précis, avec la division de la zone B en deux zones B1 et B2 - Les plafonds des loyers sont abaissés dans les zones les moins tendues Les investissements réalisés avant le 1er septembre 2006 peuvent continuer à bénéficier du « Robien classique », pour lequel ces modifications ne s'appliquent pas.

Néanmoins, les investissements réalisés à compter du 1er janvier peuvent également, au choix du contribuable, bénéficier du « Borloo neuf ». Les différences essentielles entre le Borloo neuf (« populaire ») et le Robien recentré... - le « Robien recentré » est fiscalement moins avantageux : l'amortissement est limité à 50% du montant de l'investissement, sur 9 ans. Le propriétaire peut louer sans limite de revenus du locataire. - le « Borloo neuf » est fiscalement plus attractif : la déduction au titre de l'amortissement peut atteindre 65% sur 15 ans du prix d'acquisition ou de revient global du logement. Une déduction fiscale de 30% sur les revenus bruts est applicable. En contrepartie, les loyers sont plafonnés à 20% en-dessous de ceux du « Robien recentré » et le locataire doit respecter des plafonds de ressources. Les points communs... Juridiquement, le « Borloo neuf » est une option au dispositif « Robien recentré » : les contraintes et les avantages applicables au dispositif « Robien recentré » (nature des opérations éligibles, affectation à la location, amortissement pendant la première année...) le sont également au dispositif « Borloo neuf », mais certaines contraintes et certains avantages sont accentués. En outre, le « Borloo neuf » est applicable dès le 1er janvier 2006, tandis que le « Robien recentré » n'est applicable qu'à compter du 1er septembre 2006. Les deux dispositifs concernent des investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2009. Le « Borloo neuf » et le « Robien recentré » reposent sur le même zonage géographique (arrêté du 10 août 2006). Nb : la zone B est désormais partagée en deux zones B1 et B2.