



Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.FinanceImmo.com

La Loi Robien Recentré

- 1 A qui s'adresse le dispositif Robien Recentré ?**
- 2 Obligations à respecter.**
- 3 Impact fiscal : avantages de la loi Robien Recentré.**
- 4 Questions / Réponses.**

1 - A qui s'adresse le dispositif Robien Recentré ?

Dispositif applicable depuis le 1er septembre 2006

Les particuliers qui désirent investir dans l'immobilier neuf ou dans un logement ancien qui fera l'objet de travaux de réhabilitation, soit dans une optique de diversification patrimoniale, soit en vue de leur retraite, tout en bénéficiant d'un avantage fiscal substantiel, sont concernés par ce dispositif.

Pour que la défiscalisation soit optimale, il importe néanmoins de payer au minimum 3 000 € d'impôts par an. Il en est de même pour les souscripteurs de parts de SCPI de Robien investissant de manière indirecte.

Autres conditions :

- Ne pas avoir un ratio d'endettement ou de charges mensuelles supérieur à 33% de vos revenus nets.
- Avoir la possibilité de faire un effort d'épargne mensuel compris entre 150 € et 500 €.

2 - Loi Robien : Obligations à respecter.

Engagement de location

Location non meublée à usage d'habitation principale de 9 ans au minimum.

Titulaire du bail

Le titulaire du bail doit être une personne physique autre qu'un membre du foyer fiscal du propriétaire (composition du foyer fiscal au regard de la déclaration souscrite au titre de l'année de signature du bail et des années suivantes). Il est néanmoins possible de louer à un ascendant ou à un descendant sans suppression de l'avantage fiscal.

Plafonds de loyers (tableau en annexe)

Le propriétaire doit s'engager à ce que le montant du loyer ne soit pas supérieur à un plafond relevé chaque année. Ce plafond doit être respecté pendant toute la durée de l'engagement de location.

- Aucune condition tenant aux ressources du locataire n'est exigée dans ce dispositif, contrairement à l'amortissement Borloo populaire.

3 - Impact fiscal de la loi de Robien Recentré.

Une opération d'investissement locatif en loi de Robien est encore plus intéressante pour les contribuables qui ont des revenus fonciers nets positifs car on va créer un déficit foncier qui va s'imputer en priorité sur ces revenus.

Amortissement annuel de la base amortissable de :

- 6 % les 7 premières années
- 4 % les 2 années suivantes

➤ Vous pouvez donc déduire jusqu'à 50 % du coût d'investissement du logement sur 9 ans.

Base de l'amortissement :

Elle est constituée par le prix d'acquisition ou de revient global du logement, y compris la fraction se rapportant aux dépenses immédiates et nécessaires telles que les emplacements de stationnement.

Pour les immeubles neufs ou acquis en l'état futur d'achèvement, la déduction est calculée sur le prix d'acquisition majoré des frais inhérents à l'acquisition :

- honoraires de notaire,
- commissions versées aux intermédiaires,
- droits de timbre,
- droits d'enregistrement le cas échéant et taxe de publicité foncière.

Déficit foncier reportable :

Déficit imputable sur le revenu global :

10 700 €

Note : Si ce plafond annuel est dépassé, le déficit est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Lorsque le revenu global du contribuable est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (dans la limite de 10 700 €), l'excédent du déficit peut être reporté, sur les revenus globaux des 6 années suivantes.

La déduction forfaitaire de 6% est supprimée pour les revenus 2006 et remplacée par un régime réel.

Le dispositif fiscal «Robien recentré» fixe des plafonds de loyers qui sont réactualisés chaque année.

Ainsi, au titre de l'amortissement «Robien», pour les logements neufs ou assimilés (logements anciens ayant bénéficié d'une réhabilitation importante) les plafonds de loyers mensuels par mètre carré, charges non comprises, sont les suivants :

Plafonds de loyers :

- - - Plafonds de loyers mensuels Robien recentré - - -				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafond de loyer	19,89 €	13,83 €	11,30 €	8,28 €
(date de dernière mise à jour : 01/04/2006)				

Légende	
zone A bis	Paris et communes limitrophes.
zone A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.
zone B	Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles.
	Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières, Pourtour de l'Île-de-France.
zone C	Reste du territoire.

4 - Loi de Robien : Questions / Réponses.

Si vous vous posez des questions ou souhaitez approfondir un thème, consultez le [forum de Finance Immo](#).

Vous pouvez trouver des réponses dans des discussions traitant du même sujet, ou bien poster un message auquel nos services répondrons dans les meilleurs délais.



Les derniers messages de la rubrique placement :

Aucun message n'est disponible pour cette rubrique

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne

(www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.