

Un dispositif pérenne applicable depuis le 3 avril 2003 (1^{er} janvier 2003 dans le neuf⁽¹⁾)

Un système de sécurisation garantissant le paiement des loyers

Vous pouvez amortir jusqu'à 65 % du prix d'achat d'un (ou plusieurs) logement(s) neuf(s)⁽²⁾ destiné(s) à la location

40 % du prix d'achat de votre logement neuf peuvent être déduits de vos revenus fonciers les cinq premières années (8 % par an)

Vous pouvez chaque année déduire jusqu'à 10 700 euros de l'ensemble de vos revenus

Un rendement net dépassant souvent 5 % voire 6 % l'an dans le neuf

Vous pouvez vous constituer un patrimoine pour la retraite ou pour les enfants, grâce à des mensualités réduites. Vous pouvez louer à un ascendant ou à un descendant

2 Amortissement locatif De Robien

Neuf

Qui est concerné ?

Toute personne désirant acquérir un logement neuf destiné à la location.

Pour quel logement ?

Les logements neufs urbains acquis ou achevés depuis le 1^{er} janvier 2003⁽¹⁾.

De quels avantages bénéficiez-vous ?

- La possibilité de déduire de vos revenus fonciers jusqu'à 65 % du prix d'achat du logement (40 % les cinq premières années).
- La possibilité de déduire vos déficits fonciers (hors intérêts) de votre revenu global à hauteur de 10 700 € par an (voir fiche 9).
Le déficit excédant 10 700 € et/ou issu des intérêts d'emprunt peut être reporté sur les revenus fonciers des années suivantes pendant dix ans.
- Un double système de sécurisation :
 - versement de l'allocation logement en tiers payant,
 - garantie de loyers et charges par les fonds du 1 % logement (voir fiche 11).

Sous quelles conditions ?

Des plafonds de loyers (la surface retenue est la surface habitable ainsi que les surfaces annexes⁽³⁾) en 2005 :

- 19,19 €/m²/mois en zone A (agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français) ;
- 13,33 €/m² /mois en zone B (agglomérations de plus de 50 000 habitants et agglomérations chères situées aux frontières de l'agglomération parisienne et en zones littorales et frontalières) ;
- 9,59 €/m²/mois en zone C (reste du territoire, DOM compris).

A quoi vous engagez-vous ?

Le propriétaire s'engage à louer le logement pendant une durée de neuf ans à usage d'habitation principale⁽⁴⁾. En cas de non-respect de l'engagement, les amortissements déduits seront réintégrés dans le revenu foncier l'année de la rupture.

Logement ancien⁽⁵⁾

Quel dispositif ?

Logements vétustes acquis à compter du 3 avril 2003 faisant l'objet de travaux de réhabilitation⁽⁴⁾.

- le logement acheté doit être très dégradé ;
- un état descriptif du logement avant et après les travaux doit être effectué ;
- une fois les travaux réalisés, le logement (et les parties communes) doit posséder d'une part, l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent, d'autre part respecter au moins six performances techniques sur les douze figurant dans l'arrêté du 19 décembre 2003, performances requises pour la construction neuve.

Pour bénéficier de l'amortissement, il n'y a pas de quotité de travaux, mais il faut respecter un certain nombre de règles.

Quels avantages ?

Mêmes avantages que le neuf (cf. supra).

(1) Réponse ministérielle Le Nay : JOAN 10.11.2003.

(2) Également les locaux et les logements d'occasion acquis et améliorés dans certaines conditions.

(3) Les surfaces annexes (hors garages) sont retenues dans la limite de 50 %, soit 8 m² (16 m² x 50 %).

(4) Possibilité de location à un ascendant ou à un descendant.

(5) Le Besson ancien existe toujours.

Dans ce cas, l'amortissement n'est pas applicable, l'avantage fiscal prend la forme d'une majoration du taux de la déduction forfaitaire qui est portée à 40 % les six premières années.

Il offre des taux de rendement inférieurs d'environ 3 points au De Robien.

En cas de placement, quel est le taux de rendement annuel ?

Optique : placement d'un investisseur qui cherche un rendement. Le logement est revendu au bout de 15 ans, sur la base d'un prix réel en occasion égal à 80 % du prix du neuf.

Hypothèse : achat d'un logement neuf de deux pièces avec un emprunt à 5,5 % sur 15 ans. Quotité 80 %. Inflation 2 % l'an.

■ Taux de rendement annuel selon la localité et le taux d'imposition (en %)*

Taux marginal d'imposition en %	28,26	37,38	42,62
Localités	Taux de rendement annuel (TRI) %		
Paris	4,59	4,97	5,20
Levallois	5,56	6,00	6,25
Nice	5,87	6,43	6,77
Marseille	6,01	6,63	7,01
Lille	6,01	6,64	7,02
Strasbourg	6,01	6,64	7,02
Lyon - La Courly	6,01	6,64	7,02

* Lorsque le rapport loyer / prix est supérieur à 5,5 %, il est ramené à 5 %

Faut-il ou non recourir à l'emprunt ?

Taux de rendement selon le taux d'emprunt pour un montant d'acquisition de 123 000 € et un taux marginal de 37,38 % (avec les hypothèses précédentes)

■ Plus on emprunte, plus le taux de rendement est élevé

Emprunt/prix d'achat	20 %	40 %	60 %	80 %	100 %
Taux de rendement (TRI)	5,13	5,44	5,90	6,64	8,07

En cas de constitution de patrimoine, quel est le coût de l'opération ?

■ Mensualités de remboursement

A partir de la même hypothèse que précédemment avec un taux d'imposition de 37,38 %, l'effort réel est réduit de près de 70 % dans la plupart des cas, par rapport à un emprunt normal.

	Prix d'achat	Mensualité réelle (a)	Par comparaison mensualité brute (b)	Rapport (a)/(b)
1. Paris	250 000 €	654,28	1 634,17	40 %
2. Levallois	215 000 €	476,41	1 405,38	34 %
3. Nice	162 000 €	342,30	1 058,94	32 %
4. Marseille	137 000 €	285,59	895,52	32 %
5. Lille	101 000 €	210,54	660,20	32 %
6. Strasbourg	106 000 €	220,97	692,89	32 %
7. Lyon - La Courly	123 000 €	256,40	804,01	32 %

(a) mensualité réelle + mensualité brute = (frais de gestion + TFPB + travaux) - (loyers + gains d'impôts).

■ Coût réel de l'opération

Exemple : achat de 123 000 € avec emprunt de 98 400 € à partir des mêmes hypothèses que précédemment.

	Achat	Coût brut	Coût réel
Emprunt	98 400 €	144 700 €	46 200 €
Apport personnel	24 600 €	24 600 €	24 600 €
TOTAL	123 000 €	169 300 €	70 800(1) €

(1) 74 700 pour un taux d'imposition de 28,26 %
68 500 pour un taux d'imposition de 42,62 %

Le dispositif De Robien comporte un système de sécurisation : une garantie de loyers financée par les fonds du 1 % logement (voir fiche 11).