

✔ **Modification du dispositif Robien**

Le dispositif de robien est ouvert à ceux qui achètent un logement ancien ou un logement neuf destiné à la location à titre de résidence principale. Le nouveau dispositif, appelé loi de robien recentré, est entré en application le 1er septembre 2006. Le dispositif change essentiellement sur les paramètres du régime fiscal : le taux d'amortissement (recentré sur 9 ans), ainsi que le plafond des loyers à respecter (10% au-dessous des prix de marché).

Cette modification permet à l'investisseur d'amortir 50% de son acquisition.

✔ **Qui a intérêt à utiliser le Robien recentré ?**

Il est généralement constaté qu'il est nécessaire de payer au moins plus de 3 500 € d'impôts pour que le régime fiscal robien recentré soit intéressant financièrement.

✔ **Les amortissements en Robien recentré**

Les propriétaires de logements neufs peuvent bénéficier d'un amortissement de leur investissement selon le rythme suivant :

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

Il est nécessaire de s'engager à les louer nus (c'est à dire non meublés) à titre de résidence principale pendant au moins neuf ans.

Les propriétaires de logements anciens sans travaux bénéficient quant à eux d'une déduction forfaitaire majorée de 40% au lieu de 14% normalement sur leur revenus fonciers, à condition de s'engager à les louer nus, à titre de résidence principale pendant au moins six ans.

✔ **Plafond des loyers en Robien recentré**

Zone géographique	Plafond de loyers - logements NEUFS (par mètre carré, charges non comprises)
Zone A	19.89 €
Zone B	13.82 €
Zone B2	11.30 €
Zone C	8.28 €

- Zone A = Ile de France (Paris + première couronne), Côte d'Azur et Genevois français,
- Zone B1 = comprend les 23 agglomérations de plus de 250.000 habitants et quelques autres plus petites,
- Zone B2 = comprend les agglomérations de plus de 50.000 habitants à 250.000 habitants,
- Zone C = le reste du territoire.

Ces valeurs sont application depuis le 1er septembre 2006

✔ **Calcul du loyer en Robien recentré**

La surface à prendre en compte est la surface habitable augmentée de la moitié des annexes dans la limite de 8 m2 (cave, cellier, balcon...).

Exemple :

Si vous louez en (zone B1) un logement neuf d'une surface habitable de 65 m2 avec une cave de 4m2 et un balcon de 8 m2. La surface de référence est égale à $65 + 12/2 = 71$ m2 ; le loyer ne devra donc pas dépasser 981,22 euros par mois.