

Déficit Foncier + Robien Transformé

Comme vous le savez, le dispositif Robien est applicable à l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement (VEFA) destinés à l'habitation principale du locataire.

Conformément à l'Instruction Robien, il est également applicable à l'**acquisition de locaux** (locaux commerciaux, bureaux, entrepôts...) **en vue de leur transformation en logements...** et dans ce cas, le dispositif est plus communément appelé « Robien transformé ».

Intérêt :

Il s'agit pour l'investisseur d'acquérir un lot, nécessitant d'importants travaux, afin de le transformer en logement.

Le montage permet à l'investisseur de cumuler :

- un déficit foncier pendant la réalisation des travaux ;
- et l'amortissement Robien, à compter de leur achèvement.

Il représente donc une opportunité pour les investisseurs souhaitant commencer leur défiscalisation dès l'acte notarié.

Plan Type d'investissement :

Pour un investissement global de 60 000 €, la répartition se fait en général de la façon suivante :

- 10 % pour le lot (ou foncier) en l'état, soit 6 000 €
- 90 % pour les travaux et frais annexes (54 000 €) dont :
 - o 25 % sont déductibles : 13 500 €
 - o 75 % sont amortissables : 40 500 €.

Donc 13 500 € sont déductibles pendant la réalisation des travaux (2 ou 3 années), et la base de calcul de l'amortissement Robien correspond à 46 500 € (lot en l'état + travaux et frais annexes amortissables).

Voyons comment se répartit concrètement le gain fiscal.

C'est l'application du dispositif Robien, précédée par un déficit foncier.

- Pendant les deux ou trois années de travaux, l'investisseur déduit de ses revenus imposables 13 500 €.

Prenons l'hypothèse que l'investisseur est imposé à un taux de 35%, il réalise donc une économie d'impôt de $13\,500 \times 35\% = 4\,725 \text{ €}$.

- Les 5 années suivantes (après l'achèvement des travaux), l'État autorise l'investisseur à déduire de ses revenus nets imposables 8% de la base amortissable, soit 8 % de 46 500 = 3 720 €.

L'investisseur réalise donc une économie d'impôt annuelle de $3\,720 \times 35\% = 1\,300 \text{ €}$;

Et ceci pendant 5 années consécutives, soit un total économisé sur 5 ans de $1\,300 \text{ €} \times 5 = 6\,500 \text{ €}$.

- À partir de la 6^{ème} année, l'État autorise l'investisseur à déduire encore 2.5% par an, soit 1 160 €.

L'investisseur réalise donc une nouvelle économie annuelle de $1\,160 \times 35\% = 405 \text{ €}$;

Et ceci pendant 10 ans soit $405 \times 10 = 4\,050 \text{ €}$.

Le gain fiscal sur toute la durée de l'opération, pour un montant d'investissement global de 60 000 € TTC, s'élève à $4\,725 + 6\,500 + 4\,050 = 15\,275 \text{ €}$, ce qui représente plus de 25% du prix d'achat.

Le montage :

L'investisseur acquiert le lot en l'état directement auprès d'un marchand de biens ; vous n'intervenez à aucun moment pour la partie foncière.

Votre mission consiste à présenter à votre investisseur un montage qui lui permet de bénéficier des avantages du Déficit Foncier + Robien transformé.

Ce montage lui permet en effet :

- d'adhérer à l'association regroupant l'ensemble des copropriétaires.
Le rôle de l'association est de faire réaliser l'opération de transformation de l'ensemble de l'immeuble, conformément à la description établie dans le DAV et dans le dossier d'engagement des travaux. Elle assure les formalités administratives relatives à la réalisation des travaux, elle surveille leur avancement, la qualité des prestations fournies et le paiement de l'entrepreneur.
- de sélectionner un entrepreneur qui sera chargé d'exécuter l'ensemble des travaux.
- de bénéficier d'une sécurité juridique et fiscale grâce au mandat du maître d'œuvre juridique (un cabinet d'avocats) qui garantit le montage de l'opération. Le maître d'œuvre juridique assure par ailleurs la sécurité financière de l'opération puisqu'il procède aux appels de fonds en fonction de l'état d'avancement des travaux qu'il contrôle, auprès des banques de l'ensemble des membres de l'association.

En pratique :

Vous proposez à votre investisseur un montant global d'investissement en Déficit Foncier + Robien transformé. Vous ne lui présentez pas une opération particulière car c'est directement auprès du marchand de biens que l'investisseur acquiert le lot en l'état et vous ne connaîtrez donc à ce stade ni le nom, ni le lieu du programme.

Lorsque votre investisseur est d'accord sur le montage, et que vous avez déterminé ensemble un montant global d'investissement, vous effectuez un positionnement en liste de recherche.

Pour cela, vous faxez une fiche de pré-réservation au Service Gestion des Options Immobilières (G.O.I.) en indiquant obligatoirement le montant global d'investissement et le dispositif fiscal : Déficit Foncier + Robien Transformé. Naturellement, vous devez faxer au préalable le pré-accord bancaire (correspondant au minimum au montant global de l'investissement) et la fiche LSF au G.O.I.

Le G.O.I vous enverra alors à la fois la plaquette commerciale, le DAV Travaux, et le dossier d'engagement de travaux.

De son côté, l'investisseur recevra directement de la part du marchand de biens une promesse d'achat du lot en recommandé.

Lorsque votre investisseur aura reçu la promesse d'achat, prenez rendez-vous avec lui afin de lui présenter la plaquette et le DAV, et lui faire signer le dossier d'engagement de travaux. Vous retournez le dossier d'engagement au G.O.I. (dans les 21 jours -28 pour les DOM- de votre positionnement en liste de recherche), accompagnés d'une copie de la promesse d'achat signée par l'investisseur, de l'original de la fiche de pré-réservation et de l'original du pré-accord bancaire.

Assurez-vous que votre investisseur retourne bien l'original de la promesse d'achat signée directement au marchand de biens, et ce dans les 10 jours de la réception de la promesse.

Il recevra la promesse contre-signée par le marchand de biens.

La suite de la procédure est similaire à un dossier en Robien classique, avec toutefois deux points à noter :

- l'offre de prêt comprend 4 lignes distinctes : le foncier, les travaux d'entretien et de réparation, les travaux de transformation, et les travaux d'amélioration ;
- le déblocage des fonds se réalise en grande partie à l'acte notarié (100% du foncier et 50% des travaux) ; puis le reste en deux fois, l'une au démarrage des travaux, l'autre 6 mois avant la livraison. C'est le maître d'œuvre juridique qui réalise directement les appels de fonds auprès des différentes banques.

Régime fiscal :

- **Sont déductibles du Revenu Global, à hauteur de 10 700 € par an, les travaux d'entretien et de réparation dissociables de l'opération de transformation** (notamment les dépenses afférentes à la toiture et aux façades de l'immeuble).

Dans le cadre du montage en Robien transformé, ces travaux représentent environ 13 500 € pour un montant global d'investissement de 60 000 €.

Ces dépenses sont déductibles fiscalement l'année de leur paiement effectif, donc il est plus intéressant de payer ces dépenses sur 2 ans afin de ne pas franchir le plafond de 10 700 €. C'est pourquoi 50% des travaux sont payés à l'acte notarié, le restant devant être réglé l'année ou les deux années d'après.

- **Sont inclus dans la base de calcul de l'amortissement Robien :**
 - **Le prix du lot en l'état**
 - **Les travaux de transformation**
 - **Les frais annexes**

Dans le cadre du montage en Robien transformé, la base de calcul de l'amortissement Robien représente environ 46 500 € pour un montant global d'investissement de 60 000 €.

Attention : si le parking est loué de façon séparée, le montant du loyer correspondant n'est pas pris en compte pour le plafond de loyer Robien. En contre-partie, la valeur du parking ne doit pas être intégrée dans la base de calcul de l'amortissement Robien.

La période amortissable a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement des travaux de transformation. Comme pour du Robien classique, une répartition prorata temporis de l'amortissement devra donc être effectuée pour la déclaration des revenus de l'année de l'achèvement des travaux (si celui-ci intervient après le 31 janvier).

- **Sont amortissables à un taux de 10% par an, pendant 10 ans, les travaux d'amélioration dissociables de l'opération de transformation** (notamment l'installation d'un ascenseur ou d'une antenne collective de télévision).

Dans le cadre du montage en Robien transformé, ces travaux représentent un montant non significatif (environ 2% du montant global de l'opération), c'est pourquoi nous ne faisons pas de distinction au niveau du plan type d'investissement.

Obligations des contribuables :

-Pour les déclarations des revenus des années de travaux :

L'investisseur est placé sous le régime du droit commun, donc il doit souscrire en principe une déclaration 2044.

Il ne déclare pas de revenu puisque le local est en travaux.

En revanche, il déduit les travaux déductibles effectivement réglés au cours de l'année ; ils sont imputables sur son revenu global à hauteur de 10 700 €.

Remarque : les prêts négociés par le pôle Produits Bancassurance présentant un différé total, les intérêts d'emprunt ne sont pas exigibles pendant la période de travaux. Mais si votre investisseur souhaitait les rembourser à la banque, sans bénéficier du différé total, ils seraient imputables sur des revenus fonciers (et reportables pendant 10 ans).

- Pour la déclaration des revenus de l'année de l'achèvement des travaux :

L'investisseur va opter pour le régime Robien. Pour cela, il joint à sa déclaration 2044 S un formulaire 2044 EB.

Il s'engage alors à louer le logement pendant au moins 9 ans à partir de la prise d'effet du bail initial (et dans les 12 mois de la date de l'achèvement des travaux de transformation).

Il doit joindre :

- une copie du bail (justifiant qu'il respecte le plafond de loyers Robien),
- les documents justifiant des modalités de calcul de l'amortissement : copie de l'acte authentique d'acquisition du local, facture des entrepreneurs pour les travaux ...)
- une copie de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée d'une pièce attestant de sa réception en mairie,
- une note précisant la nature de l'affectation antérieure.

- Pour les déclarations des revenus des années postérieures à l'achèvement des travaux :

Les formalités sont les mêmes que pour un Robien classique : l'investisseur doit fournir une déclaration 2044 S.

Le rôle du maître d'œuvre juridique est très important dans ce type de montage puisque, garantissant la sécurité juridique et fiscale de l'opération de défiscalisation, c'est lui qui détermine les différentes catégories de travaux et indique le régime fiscal qui leur est applicable. Il enverra, chaque année, le détail des déclarations fiscales à accomplir et les documents justificatifs nécessaires aux investisseurs.

