



BESSON ou ROBIEN : incidences sur vos ventes passées

Les textes d'application du dispositif Robien publiés en fin d'année dernière sont venus entériner les annonces faites en 2003 par le ministre du logement : suppression des plafonds de ressources des locataires et augmentation des plafonds de loyers conjointement à un remaniement des zones géographiques.

Une réponse du ministère de l'économie publiée en février 2004 est venue apporter d'ultimes précisions concernant l'application du dispositif Robien aux logements acquis ou achevés à compter de 2003.

Or, beaucoup de ces logements, susceptibles de bénéficier du régime Robien, ont été commercialisés avec des grilles de prix Besson ; la question se pose donc de savoir si ces dispositions ont ou non une incidence sur vos ventes passées.

I - Les loyers initialement prévus :

L'augmentation des plafonds n'aura pas d'incidence sur les loyers prévus au moment de la commercialisation puisque pour l'ensemble des résidences, ils sont déterminés en fonction d'une étude locative locale et correspondent aux loyers pratiqués sur le secteur.

Un plafond est un montant à ne pas dépasser mais il n'y a aucune obligation de l'atteindre si le marché locatif ne le permet pas.

II - Le montant à prendre en compte pour calculer l'amortissement :

Pour certains lots commercialisés sous le régime Besson, la valeur fiscale de l'emplacement de stationnement ne pouvait pas bénéficier de l'avantage fiscal. Or l'augmentation des plafonds de loyers permettra dans le cadre du dispositif Robien de calculer l'amortissement sur la totalité du prix d'acquisition.

Comment savoir si vos investisseurs seront concernés par un changement ?

Chaque année au moment d'effectuer leur déclaration des revenus fonciers, vos investisseurs reçoivent de la part de leur gestionnaire un relevé de gestion récapitulatif des montants à déclarer au titre de la gestion (loyers et charges déductibles).

- Si ce relevé fait apparaître le logement et l'emplacement de stationnement sur 2 colonnes distinctes, l'option pour l'amortissement se fera uniquement sur le logement.
- S'il ne comporte qu'une colonne, la totalité du prix d'acquisition pourra être pris en compte pour le calcul de l'amortissement.

Si vous souhaitez devancer cette information, voici la liste des lots, pour les résidences livrées à partir de 2004 (pour 2003, vos investisseurs ont déjà eu l'information), pour lesquels **il est toujours nécessaire de distinguer la valeur fiscale de l'emplacement de stationnement du montant global de l'acquisition.**

PROGRAMME	LOTS
DIAGONALES DE CLERMONT L'HÉRAULT	C24 - C29 - D35 - D15 - C05 - C39 - D25 - D21 - D06 - D16 - C25 - D31 - C15 - C35 - C21 - D26 - D36 - C31 - C14 - D39 - C34 - C04 - D05 - D29 - D01 - C19 - C01 - D11 - C11 - D09 - D19 - D24 - D34 - D04 - C16 - C06 - D14 - C36 - C26 - D13 - C07 - D23 - C27 - D03 - C17 - C37 - D33 - C09
DIAGONALES DE CLERMONT L'HÉRAULT 2	B21 - B35 - B15 - A25 - A35 - B25 - B39 - A05 - A15 - B05 - A29 - B29 - A39 - B24 - B34 - A36 - B04 - B14 - A31 - A26 - B31 - A16 - A06 - A21 - A01 - A11 - B09 - A09 - B19 - A19 - B11 - A34 - B26 - A14 - A24 - B36 - A04 - B06 - B16 - A23 - A33 - A03 - B37 - A13 - B17 - B27 - B07 - B01
DIAGONALES DE SAINT VINCENT DE TYROSSE	A109 - A009 - A015 - A001 - C001 - B010 - D010 - B001 - D001 - C002 - C102 - C012 - A105 - B104 - A005 - B004 - D104 - D004 - C006 - D107 - C106 - D007 - B107 - B007 - A111 - A011 - C009 - C109 - C105 - C005
DOMAINE DES ANDALOUSES	B15 - A02 - C05 - B05 - B22 - A22 - C12 - B12 - A12 - C02 - B02 - C15 - B25 - B24 - C14 - B14 - B23 - A23 - C13 - A13 - B13 - A25 - A15 - A05 - A24 - A14 - B26 - C16 - B16 - C06 - B06 - B21 - A21 - C11 - C01 - B01 - A11 - B11 - A01 - D11 - D18 - A04 - D07 - D17 - D02 - D12 - D03 - D13 - D06 - D16 - D01 - D08 - C04 - A03 - B04 - B03 - C03
DOMAINE DES CAPUCINS	E203 - E103 - E003 - D203 - D003 - D103
DOMAINE DU BOIS DES GRAVES	A006 - A111 - A208 - A008 - A211 - A108 - A205 - A210 - A105 - A110 - A010 - A212 - A112 - A009
DOMAINE LES JARDINS DE ST GERMAIN 1	B23 - C23 - B13 - C13 - A23 - A13 - A22 - B24 - A12 - C24 - B14 - C14 - C22 - B22 - A01 - B25 - C25 - B15 - C15 - A21 - A11 - B12 - C12 - B02 - C02 - A24 - A14
DOMAINE LES JARDINS DE ST GERMAIN 2	E13 - D23 - E23 - G23 - G13 - D13 - G14 - E14 - E24 - D12 - D22 - F22 - F12 - G24 - F24 - F14 - D01 - D11 - D21 - F21 - F11 - F01 - D14 - D24 - E02 - G25 - E12 - G15 - E22 - G22 - E15 - G12 - E25 - G02
DOMAINE LES MARAIS SALANTS	K102 - K202 - L202 - L102 - L002
RÉSIDENCE ARNOA	B03 - C03 - C13 - C23 - C16 - C26 - B02 - C02 - B12 - C12 - C22 - B22 - C17 - B17 - B27 - C27 - B16 - B26 - B13 - B23 - A03 - A14 - A24 - A05 - B01 - C01 - B18 - C11 - B11 - B21 - C18 - B28 - C21 - C28 - B04 - C04 - C15 - C14 - C24 - C25 - A04 - A25 - A15 - B14 - B15 - A23 - A02 - B25 - B24 - A13 - A01 - A11 - A21 - A17 - A27 - A16 - A26 - A12 - A22
RÉSIDENCE CHÂTEAU L'AIGUILLÈRE	B16
RÉSIDENCE CHÂTEAU L'AIGUILLÈRE	A15 - B01 - A26 - A06 - A16 - A05 - B12 - B02 - B08 - B03 - B07 - B15 - B14 - A03 - A04 - B06 - B09 - B04 - A07 - A17 - A27 - A11 - A21 - B16
RÉSIDENCE DU GOLF	B405 - B404
RÉSIDENCE LA COUR DE PYRÈNE	A206 - A216 - A201 - A215 - A205 - A204 - A116 - A306 - A104 - A316 - A404 - A301 - A106 - A416 - A406 - A101 - A315 - A401 - A105 - A115 - A305 - A415 - A405 - A304
RÉSIDENCE LE MAS DE L'ESCALETTE	A007 - B106 - B206 - B006 - A006 - A106 - A206 - B210 - B010 - B110 - B107 - B207 - B007 - A207 - A107 - A110 - A010 - A210 - B105 - B005 - A105 - A205 - A005 - B205
RÉSIDENCE LES CIGALES DE L'EMPÉRI	B005 - A209 - A309 - A109 - A307 - A107 - A207 - A306
RÉSIDENCE LES HAUTS DE PEYROLIÈRES	A005 - B005 - B001 - A004 - B004 - A001 - A007 - A010 - B012 - B009 - B010 - B007 - A009 - A012 - A011 - B011 - B002 - A002 - B003 - A006 - A003 - B006
RÉSIDENCE LES MANADES	B111 - B011 - B113 - B013 - B014 - B114 - B108 - B008 - B006 - B106 - B007 - B107 - B109 - B009 - A001 - A004 - B004 - B104 - B002 - B001 - B102 - B005 - B105 - B101 - B103 - B003 - A106 - A006 - A005 - A003 - A002
RÉSIDENCE LES VIGNES D'OR	C104 - C004 - F103 - F003 - C103 - C003 - F002 - F104 - H003 - C002 - F105 - H103 - G102 - G002 - C102 - E102 - F004 - A002 - B003 - D103 - A102 - B103 - D003 - E002 - C204 - G202 - H203 - F203 - C203 - E202 - D203 - F204 - B203 - A202 - F205 - C202 - C105 - F102 - C205 - F202 - B102 - A103 - D102 - A003 - D002 - F101 - B002 - E003 - E103 - H002 - C106 - H102 - G103 - G003 - A203 - B202 - D202 - C206 - F201 - E203 - G203 - H202
RÉSIDENCE PLACE DES SARMENTS	C16 - A16 - C06 - A06 - C05 - C17 - A17 - A07 - B13 - C13 - B03 - A13 - A03 - B12 - C12 - B02 - C02 - A12 - A02 - A08 - B01 - C01 - A11 - A01 - C03 - B15 - C15 - A04 - C18 - A18 - B11 - C11 - B14 - C14 - B04 - C04 - B05 - A14 - A15 - A05 - C07

Conséquence sur les grilles de prix Robien :

Vous avez pu constater un changement sur les DAV des résidences commercialisées en Robien. En effet, pour les raisons que nous venons de développer, pour certaines résidences, la totalité du prix de vente entre dans le calcul de l'amortissement. Dans ce cas, vous ne verrez donc plus apparaître la valeur fiscale des emplacements de stationnement, qui devient donc inutile.