

## LES PRINCIPES pour bénéficier de la loi De Robien

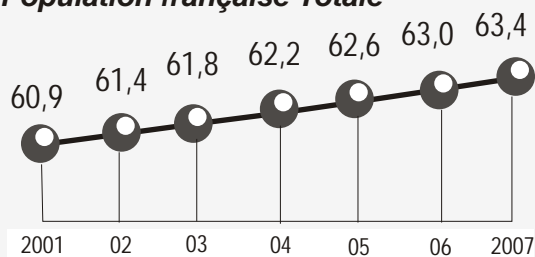
- Vous achetez un appartement ou une maison...  
...Situé(e) dans une zone de forte demande immobilière (définie par décret)
- Vous louez le bien pendant **au moins 9 ans**
- Votre bien est la **résidence principale de votre locataire**
- Le loyer ne dépasse pas un certain plafond défini selon la zone de localisation
- Le locataire ne doit pas appartenir à votre foyer fiscal



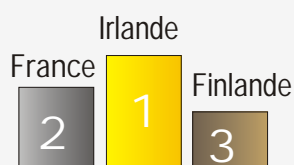
## UNE DEMOGRAPHIE globalement FAVORABLE

mais une forte disparité régionale

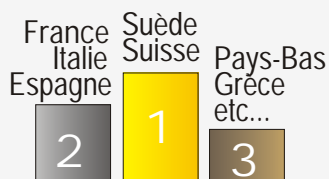
### Population française Totale



### Taux de natalité

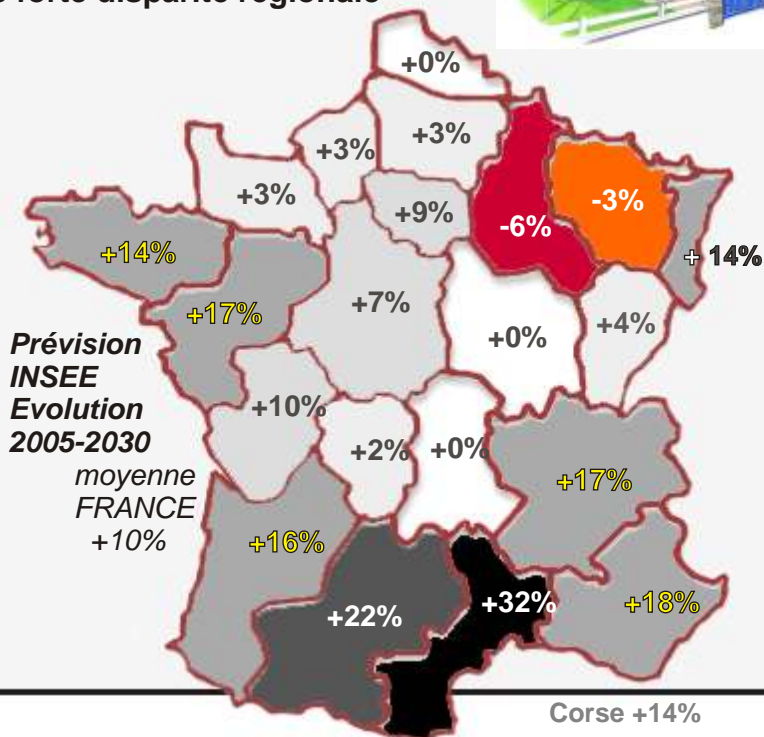


### Espérance de vie



### Prévision INSEE Evolution 2005-2030

moyenne FRANCE +10%



Corse +14%

## Economie d'impôt

- Le régime SCCELLIER accorde une réduction d'impôt égale à:
  - 25% de la valeur du bien ( plafonnée à 300 000€) répartis sur 9 ans (actes signés en 2009 et 2010)

## Fiscalité foncière

Par ailleurs la location obéit aux règles générales des revenus fonciers

- **Sont déductibles des loyers perçus**
  - les intérêts d'emprunt et coût des assurances d'emprunt
  - Les frais de gestion de l'agence immobilière
  - Le coût des assurances locatives (impayés, détériorations, vacances locatives)
  - Les charges de copropriété
- Le déficit foncier annuel ( toutes opérations confondues) ne peut dépasser 10 700€ par an
- Les revenus fonciers nets sont imposables à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux

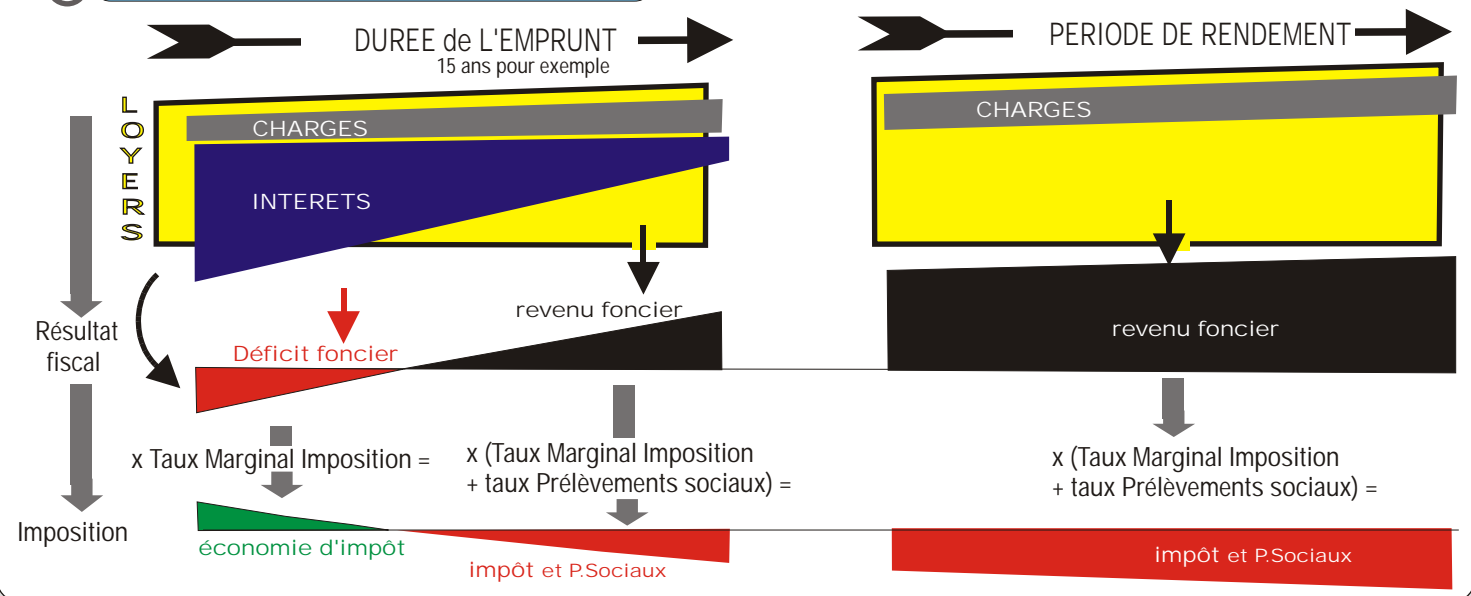
## Le dispositif Scellier "secteur intermédiaire"

Il existe une variante du dispositif Scellier qui accorde des avantages supplémentaires si loyer et revenus des locataires respectent des plafonds spécifiques. La réduction d'impôt peut être prolongée de 2% de la valeur du bien par an pendant 2 périodes de 3 ans et un abattement forfaitaire de 30% des loyers est déduit des loyers perçus. Ce régime est plus favorable que le régime général Scellier, ce qui était rarement le cas avec la loi De Robien Borloo par rapport à la loi De Robien.

# 1 BILAN FISCAL

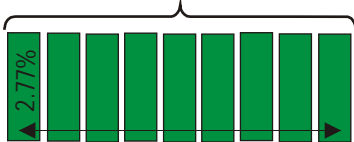
# MECANISME FINANCIER

## a) DECLARATION REVENUS FONCIERS



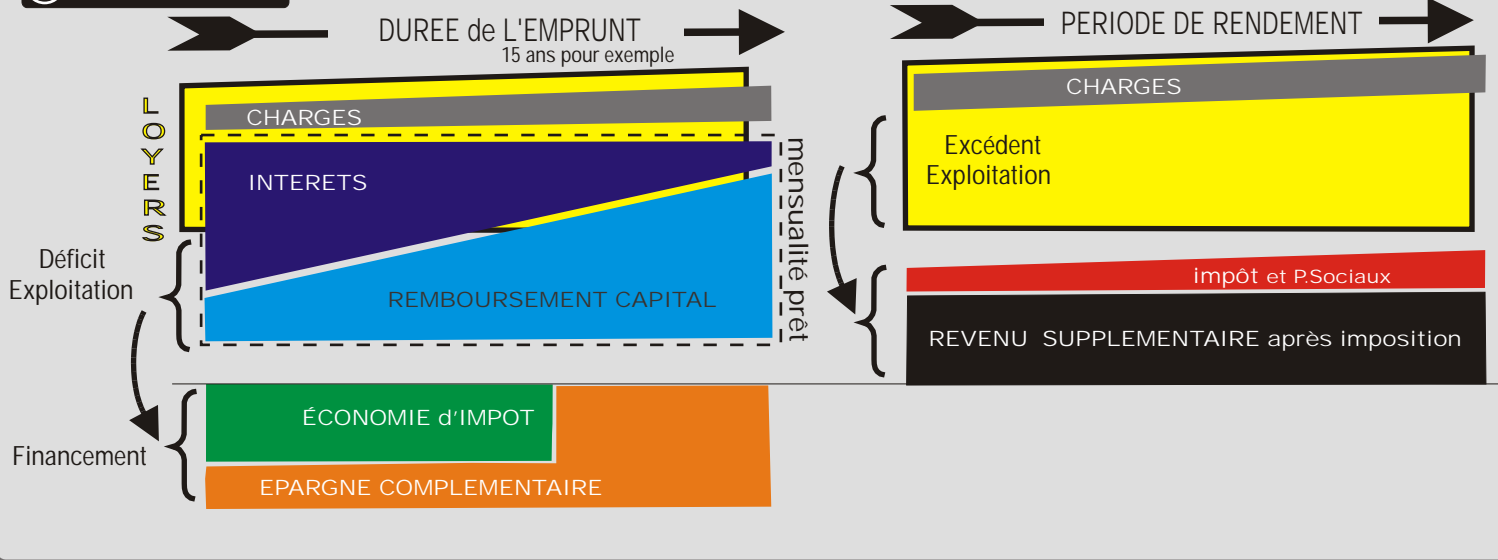
## b) REDUCTION d'IMPOT

2009 et 2010  
25% de la valeur du bien répartis sur 9 ans



Exemples	Réduction années 1 à 9
T2 135 000€	3750 €/an
T3 180 000€	5000 €/an
max 300 000€	8100 €/an

# 2 TRESORERIE



- + Très importante réduction d'impôt...
- + ... Indépendante du taux d'imposition
- + Constitution d'un patrimoine immobilier
- + Potentiel de plus-value
- + Possibilité de vente à partir de la 10ème année
- + Possibilité de reprise en pied à terre



- Foyers payant plus de 3500€/an
- Financement partiel par un locataire et l'Etat d'un futur pied à terre