

DE ROBIEN Transformé avec Déficit Foncier

L'essentiel

Avantage fiscal : (à partir du 1er juillet 2006)

- *Amortissement de 6% pendant 7 ans et 4% pendant 2 ans du montant de l'investissement (hors travaux déductibles) sur les revenus fonciers.*
- *Déduction de l'ensemble des travaux de réparation et d'amélioration sur les revenus fonciers (pendant 1, 2 à 3 ans)*
- *Le déficit foncier obtenu est déductible des autres revenus dans la limite de 10700€/an*

Investisseurs concernés :

- *Contribuables imposés. L'avantage est d'autant plus intéressant que la TMI est élevée ;*
- *Personnes possédant des revenus fonciers fiscalisés ;*
- *Personnes désirant se constituer un complément de retraite ;*
- *Personnes désirant se constituer un capital.*

Logements concernés :

- *Locaux affectés précédemment à un autre usage que l'habitation, transformés en logements et faisant l'objet d'importants travaux de restauration ou locaux d'habitation faisant l'objet d'importants travaux de restauration*

Obligations à respecter :

- *Acquisition d'un logement concerné ;*
- *Location à des tiers pendant 9 ans, y compris aux ascendants et descendants, à condition qu'ils soient détachés du foyer fiscal ;*
- *Montant des loyers.*
- *Se regrouper en Association Syndicale Libre (ASL)*

Les objectifs :

- *Diminution notable des impôts pendant 11 ans ;*
- *Constitution d'un capital ;*
- *Diversification de son patrimoine ;*
- *Protection de sa famille.*

Notre avis :

Cet investissement immobilier touche les foyers moyennement et fortement imposés ou ceux qui ont des revenus fonciers fiscalisés déjà existants.

L'emplacement doit impérativement être le premier facteur de choix. Le prix doit rester cohérent par rapport au prix du marché et ne doit pas supporter uniquement l'impact de la défiscalisation.

Le choix peut se faire indépendamment du côté affectif. Il doit tenir compte du potentiel existant ou à venir. Cet investissement peut être totalement financé par un crédit.