

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-20-20-10-20141006

Date de publication : 06/10/2014

RFPI – Revenus fonciers – Déduction au titre de l'amortissement « Robien » - Champ d'application

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier
Revenus fonciers - Régimes spéciaux
Titre 2 : Encouragement à la location de logements
Chapitre 2 : Déduction au titre de l'amortissement 'Robien'
Section 1 : Champ d'application

Sommaire :

- I. Personnes concernées
 - A. Personnes physiques
 - B. Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés
 - 1. Nature des sociétés
 - 2. Titres concernés
 - C. Cas particuliers
 - 1. Immeuble ou parts sociales dont le droit de propriété est démembré
 - a. Principe d'exclusion
 - b. Exception en faveur des démembrements de propriété consécutifs au décès du contribuable
 - 2. Indivision
- II. Immeubles concernés
 - A. Propriétés urbaines
 - B. Immeubles situés en France
 - C. Biens à usage de logement
 - 1. Immeubles à usage de logement
 - 2. Dépendances
 - 3. Garages et emplacements de stationnement
- III. Investissements concernés
 - A. Nature des investissements éligibles
 - 1. Acquisition de logements neufs
 - 2. Acquisition de logements en l'état futur d'achèvement
 - 3. Acquisition de logements qui ont fait l'objet de la part du vendeur de travaux de transformation ou de réhabilitation
 - 4. Acquisition de locaux inachevés
 - 5. Logements que le contribuable fait construire
 - a. Additions de construction
 - b. Construction sur sol d'autrui : bail à construction et emphytéose
 - 6. Acquisition de locaux affectés à un usage autre que l'habitation en vue de leur transformation en logements

- a. Local affecté à un usage autre que l'habitation
 - 1° Principe
 - 2° Cas particuliers
 - a° Cas d'un immeuble affecté à usage d'hôtel
 - b° Transformation d'un immeuble mixte
 - c° Transformation de dépendances en logements
 - b. Notion de transformation
- 7. Acquisition de logements ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence en vue de leur réhabilitation
 - a. Situation au regard de la décence du logement
 - b. Nature des travaux de réhabilitation
 - c. Fourniture d'états et attestations
 - d. Tableau de synthèse
- B. Période d'application des dispositifs
 - 1. Dispositif « Robien classique »
 - 2. Dispositif « Robien recentré »
 - a. Dispositions générales
 - 1° Entrée en vigueur du dispositif
 - 2° Extinction du dispositif
 - b. Autres précisions
 - 1° Investissements réalisés en 2009
 - 2° Situation des investissements réalisés avant le 1er janvier 2010 et achevés après cette date
 - 3° Situation des investissements pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été conclue avant le 31 décembre 2009

1

La déduction au titre de l'amortissement est réservée à des personnes physiques ou morales dont les revenus tirés de la location d'un logement sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Les propriétés urbaines doivent être situées en France et être à usage de logement. Enfin, les investissements éligibles doivent être réalisés à compter d'une certaine date.

I. Personnes concernées

A. Personnes physiques

10

Le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement est réservé aux contribuables dont les revenus provenant de la location du logement sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Il ne s'applique donc pas aux logements inscrits à l'actif d'une entreprise individuelle même s'ils sont loués nus.

20

Le logement peut être la propriété des deux époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité (PACS) ou d'un seul d'entre eux ou encore des personnes à la charge du foyer fiscal au sens des [articles 196, 196 A bis et 196 B du CGI](#).

30

Les contribuables qui n'ont pas leur domicile fiscal en France peuvent bénéficier de ces mesures dès lors que les revenus tirés de la location du logement sont imposables en France dans la catégorie des

revenus fonciers.

B. Sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés

1. Nature des sociétés

40

Les immeubles peuvent être la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI), qu'il s'agisse par exemple d'une société civile immobilière de gestion, d'une société immobilière de copropriété dont l'[article 1655 ter du CGI](#) prévoit le régime fiscal ou de toute autre société de personnes (société en nom collectif, société en participation) dans la mesure où les revenus de ces immeubles sont imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers.

50

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), régies par les [articles L.214-50 et suivants du code monétaire et financier \(CoMoFi\)](#), sont exclues du champ d'application de la déduction au titre de l'amortissement des logements neufs prévue au h du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#). Une déduction au titre de l'amortissement spécifique applicable aux souscriptions en numéraire de parts de SCPI est, en effet, prévue à l'[article 31 bis du CGI \(BOI-RFPI-SPEC-20-20-70\)](#).

Aucune exception à ce principe d'exclusion n'est prévue. En particulier, la circonstance que tout ou partie des associés souscripteurs se soient abstenus d'opter pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement de la souscription de leurs parts au capital de la SCPI n'a pas pour effet d'autoriser la société à pratiquer elle-même une déduction au titre de l'amortissement du logement.

2. Titres concernés

60

Les parts des sociétés doivent être détenues dans le cadre de la gestion du patrimoine privé du contribuable. Elles ne peuvent donc figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle alors même que les résultats de celles-ci seraient soumis à l'impôt sur le revenu.

En revanche, lorsque ces titres sont détenus par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier (SCPI) dont l'activité revêt également un caractère purement civil, les membres de cette société, dont la part dans les bénéfices sociaux relève de la catégorie des revenus fonciers, peuvent bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement.

C. Cas particuliers

1. Immeuble ou parts sociales dont le droit de propriété est démembré

a. Principe d'exclusion

70

Les dispositions du h du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#) ne s'appliquent pas aux immeubles dont le droit de propriété est démembré. Il s'ensuit que le démembrement de propriété de tout ou partie des

éléments entrant dans la base amortissable, tels que le logement, ses dépendances immédiates et nécessaires ou son terrain d'assiette, fait obstacle pour l'ensemble de l'immeuble au bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement.

De même, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des parts de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés entrant dans le champ d'application du h du 1° du I de l'article 31 du CGI (société civile immobilière, société d'attribution, etc.) dont le droit de propriété est démembré. Si le porteur détient à la fois des parts dont le droit de propriété est démembré et des parts en pleine propriété, il ne peut bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement qu'à raison des revenus procurés par ces dernières.

80

Lorsque le démembrement du droit de propriété de l'immeuble ou des parts sociales intervient après la date de souscription de l'engagement de location et avant son expiration, l'avantage fiscal est en principe remis en cause ([BOI-RFPI-SPEC-20-20-40 au II § 170 et suivants](#)).

b. Exception en faveur des démembrements de propriété consécutifs au décès du contribuable

90

Lorsque le démembrement du droit de propriété de l'immeuble ou des droits sociaux placés sous le régime de la déduction au titre de l'amortissement résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant titulaire de l'usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités ([BOI-RFPI-SPEC-20-20-20 au II-C § 580](#)), du régime de déduction au titre de l'amortissement pour la période restant à courir à la date du décès. Ces dispositions sont également applicables aux partenaires liés par un pacte civil de solidarité soumis à une imposition commune.

2. Indivision

100

La location d'un logement en indivision ouvre droit à la déduction au titre de l'amortissement si toutes les conditions sont respectées. Chaque indivisaire déduit des revenus lui revenant la fraction de l'amortissement correspondant à sa quote-part indivise. En outre, compte tenu de la nature juridique de l'indivision et des objectifs de la loi, les conditions suivantes doivent simultanément être remplies :

- les indivisaires doivent s'engager conjointement à louer l'immeuble nu ou à conserver leurs parts sociales pendant une durée de neuf ans ([BOI-RFPI-SPEC-20-20-20 au II-A § 400 et suivants](#)) ;
- le locataire du logement doit être une personne autre que l'un des indivisaires ou une personne fiscalement à la charge de l'un d'eux.

110

Lorsque l'événement à l'origine de l'indivision intervient après la date de souscription de l'engagement de location ou de conservation des parts et avant son expiration, la déduction au titre de l'amortissement des logements est remise en cause sous réserve des exceptions prévues par la loi ([BOI-RFPI-SPEC-20-20-40 au II-B § 180 et suivants](#)) et, en toute hypothèse, cesse de s'appliquer pour l'avenir.

Il en est ainsi quand bien même l'indivision résulterait du décès de l'un des époux ou partenaire lié par un PACS soumis à imposition commune. En effet, si dans ce dernier cas le conjoint survivant devient titulaire d'une quote-part indivise, il ne peut pas demander la reprise à son profit du régime de

la déduction au titre de l'amortissement, cette possibilité n'étant offerte qu'au conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit. Les droits du conjoint survivant s'apprécient à la date du règlement de la succession. L'avantage fiscal n'est donc pas remis en cause tant que la succession n'est pas définitivement réglée.

II. Immeubles concernés

A. Propriétés urbaines

120

La déduction au titre de l'amortissement ne s'applique qu'aux propriétés urbaines. Elle ne peut, par conséquent, bénéficier aux logements qui font partie intégrante d'une exploitation agricole (sur la distinction des propriétés urbaines et rurales, voir [BOI-RFPI-SPEC-10 au I § 10](#)).

B. Immeubles situés en France

130

Les logements doivent être situés sur le territoire métropolitain ou dans les départements d'outre-mer de Guadeloupe, Guyane, Martinique et Réunion.

140

Cela étant, l'[article 48 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion n° 2009-323 du 25 mars 2009](#) a limité l'application du dispositif Robien aux logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

Un [arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement](#), a établi ce nouveau zonage (pour la liste des communes situées dans ces zones, voir l'annexe de cet arrêté).

Le nouveau zonage concerne les acquisitions et constructions de logements qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du lendemain de la publication de l'arrêté du 29 avril 2009, c'est-à-dire à compter du 4 mai 2009.

En pratique, cette disposition n'a porté que sur un nombre limité d'opérations, dès lors qu'elle concerne les seuls investissements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire à compter du 4 mai 2009 et réalisés depuis cette date jusqu'au 31 décembre 2009, date d'extinction du dispositif « Robien ».

Pour leur part, les logements ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 4 mai 2009 restent soumis à l'ancien zonage défini par l'[arrêté du 10 août 2006 pris pour l'application des articles 2 terdecies B et 2 terdecies C de l'annexe III au code général des impôts et relatif au classement des communes par zones](#).

C. Biens à usage de logement

1. Immeubles à usage de logement

150

La déduction au titre de l'amortissement ne s'applique qu'aux locaux à usage d'habitation. La circonstance que le logement donné en location constitue également le domicile commercial de l'entreprise du locataire n'est pas de nature à faire échec à l'application de cet avantage fiscal dès lors que le logement donné en location est totalement affecté à usage d'habitation.

160

Les locaux à usage mixte ne peuvent en principe ouvrir droit au bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement. Toutefois, il est admis que la partie du logement louée à usage d'habitation principale ouvre droit à l'avantage fiscal si le local est affecté à l'habitation pour les trois quarts au moins de sa superficie.

Pour déterminer si cette condition est remplie, il faut prendre en considération le rapport existant entre, d'une part, la superficie développée des pièces considérées comme affectées à l'habitation principale et de leurs dépendances (caves, greniers, terrasses, balcons, garages, etc.) et, d'autre part, la superficie développée totale du bien. La ventilation de la surface fait l'objet d'une note annexe qui doit être jointe à l'engagement de location.

170

Le respect de cette condition est apprécié local par local. Si un contribuable ou une société souhaite donner en location un immeuble comportant plusieurs locaux mixtes, ce pourcentage doit être apprécié pour chaque local et non au niveau de l'immeuble. Dans ce cas, la base de la déduction au titre de l'amortissement (voir [BOI-RFPI-SPEC-20-20-30 au I-A-1 § 1 et suivants](#)) est affectée du rapport déterminé ci-dessus.

180

Pour les salariés à domicile, aucune réfaction n'est appliquée dès lors qu'aucune pièce n'est aménagée spécifiquement à l'exercice de la profession.

2. Dépendances

190

La déduction au titre de l'amortissement s'applique au logement et à ses dépendances immédiates et nécessaires lorsque les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- elles sont situées dans le même immeuble ou le même ensemble immobilier (résidence) que le logement ;
- elles sont louées au locataire du logement ;
- elles sont occupées par l'occupant du logement.

200

La location isolée de dépendances de logements, qui ne constituent pas des locaux d'habitation, n'ouvre pas droit à cet avantage fiscal.

3. Garages et emplacements de stationnement

210

La location isolée de garages ou d'emplacements de stationnement, qui ne constituent pas des locaux d'habitation, n'ouvre pas droit à la déduction au titre de l'amortissement.

220

La surface des emplacements de stationnement et des garages n'étant pas prise en compte pour la détermination du loyer plafond ([BOI-RFPI-SPEC-20-20-20](#)), la location simultanée et séparée, d'une part, d'un logement pour lequel l'avantage fiscal est demandé et, d'autre part, de l'emplacement de stationnement ou du garage dont les revenus ou le prix d'acquisition sont exclus de son bénéfice, ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal pour le seul logement lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- l'emplacement de stationnement ou le garage est physiquement séparé du lieu d'habitation ; la condition de séparation physique des locaux suppose notamment la possibilité d'accéder au garage ou à l'emplacement de stationnement sans pénétrer dans le bien donné en location à titre de logement ou sur le terrain qui en constitue la dépendance immédiate et nécessaire. Ainsi par exemple, dans le cas d'une maison d'habitation située en bordure de la voie publique avec garage accolé à la maison sans communication entre les deux locaux, la condition de séparation physique est remplie dès lors que l'accès au garage est possible sans pénétrer dans le logement donné en location ou sur le fond destiné à l'usage privatif du locataire ;
- le locataire est libre de signer le bail afférent au logement sans s'engager à louer également l'emplacement de stationnement ou le garage. Sous cette réserve, les deux locations peuvent être liées l'une à l'autre. Il peut notamment être prévu dans le contrat de location du garage que celui-ci prend fin lors de la résiliation du contrat de location du logement ;
- le prix du loyer de l'emplacement ou du garage doit être normal par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des biens comparables.

III. Investissements concernés

230

Il convient d'examiner successivement la nature des investissements éligibles (A) et la date de réalisation de ces investissements (B).

A. Nature des investissements éligibles

240

La déduction au titre de l'amortissement prévue au h du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#) s'applique uniquement aux investissements qui portent sur un logement au sens des [articles R.111-1 à R*.111-17 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#) ou sur un local transformé ensuite en un tel logement. L'immeuble doit, par conséquent, satisfaire aux conditions de volume, de surface, de confort et de sécurité définies par ces dispositions.

250

L'[article 104 de la loi de finances pour 2009 n° 2008-1425 du 27 décembre 2008](#) a instauré une condition supplémentaire, dite d'éco-conditionnalité, afin de réserver le bénéfice aux seuls logements respectant les caractéristiques thermiques et la performance énergétique exigées par la législation en vigueur.

Cette éco-conditionnalité était subordonnée à la publication, au plus tard le 1^{er} janvier 2010, d'un décret devant préciser les modalités de justification du respect de la règlement thermique en vigueur. A défaut de de parution de ce décret avant le 1^{er} janvier 2010, l'éco-conditionnalité n'a pu s'appliquer au dispositif « Robien recentré » qui a cessé d'exister le 1^{er} janvier 2010.

260

Pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement, il convient que l'investissement soit réalisé à titre onéreux. Il en est ainsi lorsque le logement neuf est acquis par remise d'un terrain (dation en paiement).

Les logements acquis à titre gratuit n'ouvrent pas droit à cet avantage fiscal. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété d'un logement ou de droits sociaux placés sous le régime de la déduction au titre de l'amortissement résulte du décès de l'un des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité, soumis à imposition commune, le conjoint ou le partenaire survivant attributaire du logement ou des titres peut demander la reprise du dispositif à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date de transmission ([BOI-RFPI-SPEC-20-20-20 au II-C § 580 et suivants](#)).

1. Acquisition de logements neufs

270

Les logements neufs s'entendent des immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été habités ni utilisés sous quelque forme que ce soit (en ce qui concerne la notion d'achèvement, voir le [BOI-RFPI-SPEC-20-20-30 au I-B-1 § 210 et suivants](#)).

280

La circonstance qu'un logement ait fait l'objet d'une précédente mutation (à titre onéreux ou à titre gratuit) ne suffit pas en soi à lui faire perdre le caractère de logement neuf au sens du h du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#).

En revanche, ne peuvent être considérés comme neufs les logements dont la première location aurait pris effet avant la date de leur acquisition, même lorsque cette dernière s'accompagne du transfert au profit de l'acquéreur du bail conclu par le vendeur.

290

Il est toutefois admis de considérer comme neufs pour l'application des dispositions précitées, les appartements témoins d'un programme immobilier si toutes les autres conditions sont remplies.

2. Acquisition de logements en l'état futur d'achèvement

300

La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux ([CCH, art. L. 261-3](#)). Aucune condition de délai d'achèvement des travaux n'est exigée.

3. Acquisition de logements qui ont fait l'objet de la part du vendeur de travaux de transformation ou de réhabilitation

310

Il s'agit des logements acquis à titre onéreux et qui ont fait l'objet, de la part du vendeur, de travaux de réhabilitation dont la nature et l'importance ont abouti à la création d'un logement neuf de sorte

que la vente du logement entre dans le champ de la TVA en application du 7° de l'article 257 du CGI dans sa rédaction applicable avant la réforme opérée par l'article 16 de la loi de finance rectificative pour 2011 n° 2010-237 du 9 mars 2010. Il peut s'agir également d'un logement issu de la transformation d'un local affecté à un usage autre que l'habitation et dont l'acquisition entre dans le champ de la TVA en vertu des mêmes dispositions.

4. Acquisition de locaux inachevés

320

Les contribuables qui acquièrent à titre onéreux un immeuble inachevé peuvent, toutes conditions étant par ailleurs remplies, bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement dès lors que :

- le local acquis inachevé n'a jamais été utilisé ni occupé entre la date de son acquisition et celle de son achèvement. Il n'est pas nécessaire que la destination initiale de l'immeuble acquis inachevé soit l'habitation ;
- l'immeuble, une fois achevé, a la nature de logement au sens des articles R.111-1 à R*.111-17 du CCH.

330

Par ailleurs, la circonstance que la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'ancien article R*.421-40 du code de l'urbanisme, alors en vigueur, soit antérieure au 3 avril 2003 voire au 1er janvier 2003 (voir au III-B § 540) ne fait pas obstacle au bénéfice de l'avantage fiscal.

5. Logements que le contribuable fait construire

340

Les logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter de la date d'application de la déduction au titre de l'amortissement (voir III-B § 530), d'une déclaration d'ouverture de chantier, ouvrent droit au bénéfice de cet avantage fiscal.

Les dispositions légales ne subordonnent pas l'application de cet avantage fiscal à la condition que le permis de construire et la déclaration d'ouverture de chantier soient accordés au bailleur souscrivant l'engagement de location.

a. Additions de construction

350

Les travaux d'addition de construction ou de surélévation réalisés sur un immeuble existant peuvent entrer dans le champ de la déduction au titre de l'amortissement si les conditions prévues au h du 1° du I de l'article 31 du CGI sont réunies. Il convient notamment que :

- les travaux aient fait l'objet, à compter de la date d'application de la déduction au titre de l'amortissement, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue par le code de l'urbanisme. Il importe peu que l'acquisition ou la construction de l'immeuble existant soit antérieure à la date d'application du dispositif ;
- ces travaux se traduisent par la création d'un logement neuf au sens des articles R.111-1 à R*.111-17 du CCH,
- le nouveau logement constitue une unité d'habitation distincte des locaux existants. Ainsi, la construction qui consisterait en l'agrandissement par adjonction de pièces supplémentaires à un

logement loué ou destiné à l'être n'ouvrirait pas droit à la déduction au titre de l'amortissement.

360

Sous ces conditions, il est possible qu'une addition de construction ou la surélévation d'un immeuble, afférentes à des logements existants ayant bénéficié d'une déduction au titre de l'amortissement prévue au f ou au g du 1° du I de l'article 31 du CGI, ouvre droit à la déduction au titre de l'amortissement prévue au h du 1° du I de cet article. Sur la base amortissable, voir le [BOI-RFPI-SPEC-20-20-30](#).

b. Construction sur sol d'autrui : bail à construction et emphytéose

370

Les personnes qui font construire un logement sur un terrain ne leur appartenant pas peuvent bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement, s'il est établi que la construction réalisée leur appartient, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies.

Tel est le cas des personnes qui font construire un logement sur un terrain qui leur est donné à bail à construction ou à bail emphytéotique. En effet, à défaut de stipulation contraire dans la convention, le preneur est propriétaire, jusqu'à l'expiration du bail, des constructions qu'il édifie (CCH, art. L.251-1 à L. 251-9 en ce qui concerne le bail à construction et les articles L. 451-1 à L. 451-13 du code rural et de la pêche maritime en ce qui concerne l'emphytéose). Sur la base amortissable, voir le [BOI-RFPI-SPEC-20-20-30](#).

6. Acquisition de locaux affectés à un usage autre que l'habitation en vue de leur transformation en logements

380

L'acquisition à titre onéreux de locaux affectés à un usage autre que l'habitation suivie de leur transformation ouvre droit à la déduction au titre de l'amortissement. Il s'ensuit que les locaux qui étaient la propriété du contribuable ou d'un membre de son foyer fiscal avant la date d'application de la déduction au titre de l'amortissement n'entrent pas dans le champ de la déduction au titre de l'amortissement.

a. Local affecté à un usage autre que l'habitation

1° Principe

390

Seuls les locaux affectés à un usage autre que l'habitation à la date de l'acquisition ou, s'ils étaient vacants à cette date, avant le début de la période de vacance sont éligibles au dispositif. Il s'agit par exemple des locaux commerciaux, professionnels, à usage de bureau, d'entrepôt, de grange, de hangar, etc.

L'acquisition d'un immeuble affecté à l'habitation mais vétuste ou inadapté aux conditions modernes de vie, suivie de la réalisation de travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration, ne saurait ouvrir droit au bénéfice du dispositif à ce titre puisque la condition tenant à l'affectation du local à un usage autre que l'habitation ne serait pas remplie.

En revanche, lorsque l'immeuble ne satisfait pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et fait l'objet de travaux de réhabilitation permettant au logement d'acquiescer des performances techniques voisines de celles des

logements neufs, l'investissement peut être éligible au dispositif au titre des acquisitions de logements en vue de les réhabiliter (voir **III-A-7 § 470**).

400

Le local ne doit être ni loué ni utilisé par l'acquéreur, même à un usage autre que l'habitation, entre la date de son acquisition et celle du début des travaux de transformation. Cette condition est considérée satisfaite lorsque, postérieurement à l'acte de cession, le vendeur ou son locataire continue à occuper temporairement le local en vertu d'une mention expresse de l'acte portant transfert du droit de propriété.

2° Cas particuliers

a° Cas d'un immeuble affecté à usage d'hôtel

410

Il résulte de la jurisprudence du Conseil d'Etat que des travaux ayant pour objet de transformer en logements des chambres d'hôtel n'ont pas pour effet de transformer en locaux d'habitation des locaux qui ne l'auraient pas été auparavant : CE, arrêts du 7 décembre 1987, n° 67252 ; 9 mars 1988 n° 81067 et 81068

Il s'ensuit que l'acquisition, à compter du 3 avril 2003, de locaux affectés à usage d'hôtel meublé ou de tourisme suivie de leur transformation en logements destinés à la location n'ouvre pas droit à l'avantage fiscal au titre de l'investissement réalisé sur un local affecté à un usage autre que l'habitation. Elle peut, toutes conditions étant par ailleurs remplies, ouvrir droit au bénéfice de cet avantage fiscal au titre de l'acquisition d'un logement à usage d'habitation ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence en vue de leur réhabilitation (voir **III-A-7 § 470**).

b° Transformation d'un immeuble mixte

420

L'acquisition d'un immeuble affecté pour partie à usage d'habitation et pour partie à un autre usage suivie de sa transformation en immeuble affecté à usage exclusif d'habitation ne peut pas en principe ouvrir droit à la déduction au titre de l'amortissement. Il en va différemment, toutes conditions étant par ailleurs remplies, uniquement dans le cas où un ou plusieurs logements pouvant faire l'objet d'une utilisation distincte sont créés sur les surfaces du ou des locaux antérieurement affectées exclusivement à un usage autre que l'habitation.

c° Transformation de dépendances en logements

430

L'acquisition de dépendances d'un immeuble, suivie de leur transformation en logement n'ouvre droit à la déduction au titre de l'amortissement que si ledit immeuble était, avant l'acquisition des dépendances, affecté à un usage autre que l'habitation. A l'inverse, l'acquisition de dépendances (garages, greniers ou combles situés dans un immeuble d'habitation ou dans un immeuble mixte), suivie de leur transformation en logement, n'ouvre pas droit à la déduction. Elles peuvent cependant, toutes conditions étant par ailleurs remplies, ouvrir droit au bénéfice de l'avantage fiscal au titre de

l'acquisition d'un logement à usage d'habitation ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence en vue de leur réhabilitation (voir **III-A-7 § 470**).

b. Notion de transformation

440

Il résulte de l'[article 2 novodécies A de l'annexe III au CGI](#), reprenant les dispositions du 3° de l'article 2 novodécies de la même annexe, que les travaux de transformation s'entendent des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration ayant pour effet de rendre habitables des locaux qui ne l'étaient pas auparavant.

Il en est ainsi lorsque les locaux affectés à un usage autre que l'habitation sont inadaptés à cet usage en raison de leur configuration, notamment parce qu'ils ne comportent pas les équipements rendus nécessaires par les conditions modernes de vie tels que cuisine et salle de bains.

Les travaux de reconstruction et d'agrandissement sont présumés répondre à la définition de la transformation donnée ci-dessus. A défaut de tels travaux, les acquisitions de locaux suivies de transformations ne sont éligibles au régime de la déduction au titre de l'amortissement que si les travaux consistent au minimum en l'installation de l'équipement sanitaire élémentaire dans un local qui en était dépourvu.

450

L'opération ne peut conduire à la création d'un local à usage mixte sauf dans le cas où la condition prévue au [II-C-1 § 160](#) est satisfaite.

460

L'acquéreur doit être en mesure de justifier du paiement effectif des travaux par la production de factures d'entreprises établies à son nom. En revanche, il n'est pas nécessaire que les travaux soient réalisés à son initiative.

7. Acquisition de logements ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence en vue de leur réhabilitation

470

La déduction au titre de l'amortissement « Robien » s'applique aux logements qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues au [décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002](#) pris en application de l'[article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée](#), et qui font l'objet, de la part de l'acquéreur, de travaux de réhabilitation définis par décret, permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Le logement doit, pour bénéficier de l'avantage fiscal, être acquis à titre onéreux en vue d'être réhabilité. Il en résulte que les logements appartenant au contribuable, ou à un membre de son foyer fiscal, avant le 3 avril 2003 (voir **III-B § 540**) sont exclus du champ d'application du dispositif même lorsqu'ils font l'objet de travaux de réhabilitation.

Le logement ne peut être ni loué ni utilisé par l'acquéreur, même à un usage autre que l'habitation, entre la date de son acquisition et celle du début des travaux de réhabilitation. Cette condition doit être considérée comme satisfaite lorsque, postérieurement à l'acte de cession, le vendeur ou son locataire continue à occuper temporairement le logement en vertu d'une mention expresse de l'acte portant transfert du droit de propriété.

a. Situation au regard de la décence du logement

480

Le logement qui ne satisfait pas aux caractéristiques de décence s'entend de celui qui ne répond pas, pour au moins quatre des rubriques définies par arrêté, aux caractéristiques de la décence définies par le [décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002](#) (CGI, annexe III, art. 2 quindecies, B-I).

b. Nature des travaux de réhabilitation

490

Les travaux de réhabilitation réalisés par l'acquéreur du logement doivent avoir permis de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent (CGI, annexe III, art. 2 quindecies C). Les travaux de réhabilitation s'entendent des travaux réalisés sur le logement et, le cas échéant, sur les parties communes qui permettent de donner au logement l'ensemble des performances techniques fixées par l'[arrêté du 19 décembre 2003](#) (CGI, annexe III, art. 2 quindecies, B-II). Au moins six de ces performances techniques doivent avoir été obtenues à la suite de ces travaux (voir modèle au [BOI-LETTRE-000233](#)).

c. Fourniture d'états et attestations

500

Pour le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement, le contribuable fait établir par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux de réhabilitation et couvert par une assurance pour cette activité :

1° avant la réalisation des travaux, un état descriptif du logement contenant les rubriques fixées par l'[arrêté du 19 décembre 2003](#). Le professionnel qualifié qui établit cet état fournit également une attestation indiquant les rubriques pour lesquelles le logement ne correspond pas aux caractéristiques de la décence (voir le modèle au [BOI-LETTRE-000233](#)). Au moins quatre des rubriques mentionnées doivent indiquer que le logement ne répond pas aux caractéristiques de la décence ;

2° après la réalisation des travaux, un état descriptif du logement contenant les mêmes rubriques que celles mentionnées au 1°. Le professionnel qualifié qui établit cet état fournit également une attestation indiquant :

- que les travaux de réhabilitation ont permis de donner au logement l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent mentionnées plus haut ;
- que l'ensemble des performances techniques est respecté ;
- et qu'au moins six d'entre elles ont été obtenues à la suite des travaux de réhabilitation (voir modèle au [BOI-LETTRE-000233](#)).

La fonction de technicien de la construction est notamment assurée par les architectes et agrées en architecture, les bureaux d'études techniques, les ingénieurs conseils dans le domaine de la construction, les géomètres experts et les économistes de la construction.

510

Dans une copropriété, cette attestation indique également que l'état apparent des parties communes qui desservent le logement est considéré comme décent, que celles-ci aient fait ou non l'objet de travaux ; l'appréciation est faite au regard des mêmes caractéristiques que celles prises en compte

pour un logement individuel ([CGI, annexe III, art. 2 quinquies C](#)).

d. Tableau de synthèse

515

	Etat du logement avant les travaux	Etat du logement après les travaux
Décence du logement (article 3 de l'arrêté du 19 décembre 2003).	Au moins 4 des 15 caractéristiques de décence ne sont pas respectées .	L'ensemble des 15 caractéristiques de décence est réuni.
Performance technique (article 4 de l'arrêté du 19 décembre 2003).	Au moins 6 des 12 performances techniques ne sont pas respectées.	L'ensemble des performances techniques est réuni.

B. Période d'application des dispositifs

520

Le 1° du I de l'[article 40 de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement](#) a aménagé la déduction au titre de l'amortissement « Robien » applicable aux logements neufs donnés en location dans le secteur libre.

En conséquence, il convient de distinguer la situation des investissements réalisés du 3 avril 2003 au 31 août 2006, qui relèvent du dispositif « Robien classique » (1), de ceux réalisés du 1er septembre 2006 au 31 décembre 2009 qui relèvent du dispositif « Robien recentré » (2).

En tout état de cause, en application des dispositions de l'[article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 n° 2008-1443 du 30 décembre 2008](#) et de l'[article 48 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion n° 2009-323 du 25 mars 2009](#), le dispositif « Robien » n'est plus applicable aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2010.

1. Dispositif « Robien classique »

530

La déduction au titre de l'amortissement selon les modalités du « Robien classique » s'applique, en principe, aux investissements réalisés du 3 avril 2003 au 31 août 2006.

540

Il a toutefois été admis d'appliquer cet avantage fiscal aux options exercées à compter du 1^{er} janvier 2004, qu'elles soient afférentes à des investissements réalisés avant ou après le 3 avril 2003, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Cette mesure est, bien entendu, soumise à la condition que le contribuable n'ait pas demandé le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement des logements neufs prévus au g du 1° du I de l'[article 31 du CGI](#) (dispositif « Besson-neuf »).

Ainsi, compte tenu des modalités d'exercice de l'option ([BOI-RFPI-SPEC-20-20-20 au II-B § 510 et suivants](#)), ouvrent droit au dispositif :

- les logements acquis neufs à compter du 1^{er} janvier 2003 ;
- les logements acquis en l'état futur d'achèvement, inachevés ou construits par le contribuable pour lesquels l'achèvement est intervenu à compter du 1^{er} janvier 2003 ;

- les logements issus de travaux de transformation réalisés par l'acquéreur d'un local à usage autre que l'habitation, pour lesquels l'achèvement des travaux de transformation est intervenu à compter du 1^{er} janvier 2003.

Dans ces deux derniers cas, les logements doivent avoir été acquis à compter du 1^{er} janvier 1999. La date de mise en location effective du bien est sans incidence sur le dispositif applicable.

Cette mesure d'assouplissement ne s'applique pas aux logements acquis en vue d'être réhabilités.

2. Dispositif « Robien recentré »

550

La déduction au titre de l'amortissement « Robien recentré » s'applique aux investissements réalisés du 1^{er} septembre 2006 au 31 décembre 2009.

a. Dispositions générales

1° Entrée en vigueur du dispositif

555

Le dispositif "Robien recentré" s'applique :

- aux logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement à compter du 1^{er} septembre 2006 ;
- aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter du 1^{er} septembre 2006, d'une déclaration d'ouverture de chantier ;
- aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1^{er} septembre 2006 et que le contribuable transforme en logement ;
- aux logements acquis à compter du 1^{er} septembre 2006 que le contribuable réhabilite en vue de leur conférer des caractéristiques techniques voisines de celles des logements neufs ;
- aux logements inachevés acquis à compter du 1^{er} septembre 2006.

2° Extinction du dispositif

560

Le dispositif " Robien recentré " est supprimé à compter du 1^{er} janvier 2010.

Les dates de réalisation des investissements present en compte pour l'application de cette disposition d'extinction varient en fonction de la nature des investissements. Elles sont récapitulées dans le tableau suivant :

	Date de réalisation de l'investissement
Acquisition d'un logement neuf achevé ou en l'état futur d'achèvement	Date d'acquisition. La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique
Acquisition de locaux inachevés en vue de leur achèvement par le contribuable	

Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement	Date d'acquisition. La date d'acquisition s'entend de celle de la signature de l'acte authentique. Les travaux de transformation du local ou de réhabilitation du logement doivent avoir fait l'objet, avant le 31 décembre 2009, d'une déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R.* 424-16 du code de l'urbanisme (Art. R.* 421-40 du même code pour les déclarations déposées avant le 1 ^{er} octobre 2007)
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation	
Construction d'un logement par le contribuable	Date de déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R.* 424-16 du code de l'urbanisme (Art. R.* 421-40 du même code pour les déclarations déposées avant le 1 ^{er} octobre 2007)
Souscription de parts de SCPI	Date de la souscription

b. Autres précisions

1° Investissements réalisés en 2009

570

Pour les investissements réalisés entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2009, le contribuable a la possibilité d'opter soit pour l'application des dispositifs d'amortissement « Robien » soit pour la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septvicies du CGI (Pour la réduction d'impôt « Scellier », se reporter au [BOI-IR-RICI-230](#)).

Au titre d'un même investissement, le contribuable ne peut cumuler ces avantages. En revanche, le contribuable peut, au titre de l'année 2009, bénéficier à la fois d'un dispositif d'amortissement et de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septvicies du CGI, lorsqu'il s'agit d'investissements distincts.

2° Situation des investissements réalisés avant le 1er janvier 2010 et achevés après cette date

580

Lorsque l'investissement est réalisé avant le 1^{er} janvier 2010 (au sens rappelé au **III-B-2-a-2° § 560**), la circonstance que l'achèvement des logements (autres que les logements neufs déjà achevés) intervienne à compter de cette date n'a pas pour effet de priver le contribuable du bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement. Le point de départ de la déduction reste fixé à la date de l'achèvement du logement (autre qu'un logement acquis neuf) ou à la date de la souscription s'agissant des parts de SCPI.

3° Situation des investissements pour lesquels une promesse d'achat ou une promesse synallagmatique a été conclue avant le 31 décembre 2009

590

La déduction au titre de l'amortissement est accordée au titre de l'acquisition de logements ayant fait l'objet d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique conclue avant le 1^{er} janvier 2010, quand bien même la signature de l'acte authentique d'achat interviendrait à compter du 1^{er} janvier 2010.

600

En revanche, la déduction au titre de l'amortissement ne s'applique pas aux investissements ayant donné lieu à de simples contrats de réservation avant le 31 décembre 2009 pour lesquels la signature de l'acte authentique d'achat intervient postérieurement à cette date et dont les stipulations ne valent pas promesse d'achat ou promesse synallagmatique de vente.

De même, les investissements ayant fait l'objet d'une promesse unilatérale de vente avant le 1^{er} janvier 2010 pour lesquels la date de signature de l'acte authentique d'achat intervient postérieurement à cette date, n'ouvrent pas droit au bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement.