

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-20-20-60-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

**RFPI – Régimes spéciaux – Déduction au titre de l'amortissement
« Robien » - Déduction spécifique pour les logements situés en zone de
revitalisation rurale**

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 6 : Déduction spécifique pour les logements situés en zone de revitalisation rurale

Sommaire :

I. Champ d'application de la déduction spécifique

A. Logements qui ont fait l'objet d'une option pour la déduction au titre de l'amortissement « Robien »

B. Logements situés dans une zone de revitalisation rurale

1. Définition des zones de revitalisation rurale (ZRR)

a. Définition des ZRR antérieure à la loi du 23 février 2005

b. Définition des ZRR issue de la loi du 23 février 2005

2. Date d'appréciation

C. Investissements réalisés à compter du 1er janvier 2004

II. Condition d'application

A. Application de plein droit

B. Application temporaire

C. Expiration de la déduction au titre de l'amortissement

III. Remise en cause de la déduction

A. Cas de remise en cause

B. Modalités de remise en cause

1

Conformément aux dispositions du [k du 1° du I de l'article 31 du CGI](#), lorsque le logement est situé dans une zone de revitalisation rurale (ZRR), le contribuable bénéficie en plus de la déduction au titre de l'amortissement, d'une déduction spécifique fixée à 26% des revenus bruts tirés de la location de

ce logement.

Remarque : Cette déduction s'applique aux investissements réalisés à compter du 1er janvier 2004. A cet égard, il est rappelé que pour les impositions des revenus des années 2004 et 2005, les contribuables concernés ont bénéficié d'une déduction forfaitaire majorée fixée à 40 % des revenus bruts tirés de la location du logement.

I. Champ d'application de la déduction spécifique

A. Logements qui ont fait l'objet d'une option pour la déduction au titre de l'amortissement « Robien »

10

Le bénéfice de la déduction spécifique est subordonné à l'exercice par le contribuable de l'option pour la déduction au titre de l'amortissement « Robien » prévue au [h du 1° du I de l'article 31 du CGI](#).

L'avantage fiscal est donc réservé aux contribuables et aux investissements qui entrent dans le champ d'application de ce dispositif (voir [BOI-RFPI-SPEC-20-20-10](#)) et qui en respectent les conditions d'application (voir [BOI-RFPI-SPEC-20-20-20](#)).

B. Logements situés dans une zone de revitalisation rurale

1. Définition des zones de revitalisation rurale (ZRR)

20

La définition des zones de revitalisation rurale, issue de la [loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire](#), a été modifiée par la [loi n°2005-157 du 23 février 2005, relative au développement des territoires ruraux](#).

a. Définition des ZRR antérieure à la loi du 23 février 2005

30

Les zones de revitalisation rurale comprennent les communes appartenant aux territoires ruraux de développement prioritaire (TRDP) et situées, soit dans les arrondissements dont la densité démographique est inférieure ou égale à 33 habitants au km², soit dans les cantons dont la densité démographique est inférieure ou égale à 31 habitants au km², dès lors que ces arrondissements ou cantons satisfont également à l'un des trois critères suivants :

- déclin de la population totale ;
- déclin de la population active ;
- taux de population active agricole supérieur au double de la moyenne nationale.

Les zones de revitalisation rurale comprennent également, sans autre condition, les communes situées dans les cantons dont la densité démographique est inférieure ou égale à 5 habitants au km².

Pour les investissements réalisés du 1er janvier 2004 au 31 décembre 2005, la liste des zones de revitalisation rurale ainsi définies a été fixée par le [décret n° 96-119 du 14 février 1996](#).

b. Définition des ZRR issue de la loi du 23 février 2005

40

L'article 2 de la loi [n°2005-157 du 23 février 2005](#) relative au développement des territoires ruraux a posé le principe de la refonte de la liste des zones de revitalisation rurale.

Les zones de revitalisation rurale comprennent, notamment, les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, incluses dans un arrondissement ou un canton caractérisé par une très faible densité de population ou par une faible densité de population et satisfaisant à l'un des trois critères socio-économiques suivants : un déclin de la population ; un déclin de la population active ; une forte proportion d'emplois agricoles.

En outre, les EPCI à fiscalité propre dont au moins la moitié de la population est incluse en zone de revitalisation rurale en application des critères définis à l'alinéa précédent sont, pour l'ensemble de leur périmètre, inclus dans ces zones.

Les ZRR comprennent également les communes appartenant au 1^{er} janvier 2005 à un EPCI à fiscalité propre dont le territoire présente une faible densité de population et satisfait à l'un des trois critères socio-économiques définis ci-dessus. Si ces communes intègrent un EPCI à fiscalité propre non inclus dans les ZRR, elles conservent le bénéfice de ce classement jusqu'au 31 décembre 2009.

La modification du périmètre de l'EPCI en cours d'année n'emporte effet, le cas échéant, qu'à compter du 1^{er} janvier de l'année suivante.

Le décret [n°2005-1435](#) du 21 novembre 2005 pris pour l'application du II de l'article 1465 A du CGI relatif aux zones de revitalisation rurale précise quels sont les critères retenus pour la définition des nouvelles ZRR.

Pour les investissements réalisés en 2006, la liste des communes situées en ZRR est définie par l'[arrêté du 30 décembre 2005](#) complétée par l'[arrêté du 6 juin 2006](#).

Pour les investissements réalisés du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2008, la liste des communes situées en ZRR est définie par l'[arrêté du 23 juillet 2007](#).

Pour les investissements réalisés en 2009, la liste des communes situées dans une zone de revitalisation rurale est définie par l'[arrêté du 9 avril 2009](#).

2. Date d'appréciation

50

Le bénéfice du classement en zone de revitalisation rurale s'apprécie à compter de :

- la date d'acquisition pour les logements acquis neufs, inachevés, ou en l'état futur d'achèvement ;
- la date d'achèvement du logement que le contribuable fait construire ou des travaux de transformation en logements des locaux affectés à un usage autre que l'habitation ;
- la date d'achèvement des travaux de réhabilitation pour les logements ne satisfaisant pas aux caractéristiques de décence et acquis en vue de leur réhabilitation.

C. Investissements réalisés à compter du 1er janvier 2004

60

La déduction en faveur des logements neufs situés en zone de revitalisation rurale (« Robien ZRR ») s'applique :

- aux logements acquis neufs, inachevés ou en l'état futur d'achèvement à compter du 1er janvier 2004 ;
- aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter de la même date, de la déclaration d'ouverture de chantier ;
- aux locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1er janvier 2004 par le contribuable en vue de leur transformation en logements ;
- aux logements acquis à compter de cette date, qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence et qui font l'objet, de la part de l'acquéreur, de travaux de réhabilitation permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

La date de réalisation des investissements est appréciée strictement. Ainsi, la déduction spécifique des revenus fonciers (ou la majoration de la déduction forfaitaire applicable au titre des années d'imposition des revenus 2004 et 2005) n'est pas applicable aux investissements réalisés avant le 1er janvier 2004 pour lesquels l'achèvement des travaux de transformation ou de réhabilitation intervient à compter de cette même date.

II. Condition d'application

A. Application de plein droit

70

Lorsque l'option prévue au h du 1° du I de l'article 31 du CGI été exercée et que le logement est situé dans une zone de revitalisation rurale, le contribuable bénéficie de plein droit d'une déduction spécifique fixée à 26 % du revenu brut foncier tiré de la location du logement. Aucune option particulière ni engagement de location supplémentaire n'est nécessaire.

Rappel : La déduction spécifique de 26 % s'est appliquée à partir de l'imposition des revenus de 2006. Pour l'imposition des années 2004 et 2005, les bailleurs concernés ont bénéficié d'une déduction forfaitaire majorée au taux de 40 %.

B. Application temporaire

80

L'application de la déduction spécifique n'est pas définitive. Elle cesse de s'appliquer après l'expiration de la ou des périodes d'application du régime de la déduction au titre de l'amortissement « Robien » et selon que le contribuable a bénéficié ou non de ce régime pour les dépenses de reconstruction ou d'agrandissement.

C. Expiration de la déduction au titre de l'amortissement

90

Lorsque le bénéfice de la déduction au titre de l'amortissement expire en cours d'année, il appartient au contribuable de ventiler, sous sa responsabilité, les revenus pour lesquels la déduction spécifique est applicable et ceux pour lesquels elle ne l'est pas.

III. Remise en cause de la déduction

A. Cas de remise en cause

100

La déduction spécifique pratiquée (ou déduction forfaitaire majorée pour 2004 et 2005) fait l'objet d'une reprise lorsque :

- les conditions initiales pour bénéficier de l'avantage fiscal n'ont pas été respectées. Il en va ainsi notamment lorsque le bien n'entre pas, soit dans le champ d'application de la déduction au titre de l'amortissement « Robien » (ex : absence de souscription d'engagement de location), soit dans celui de la déduction spécifique (ex : absence de classement en zone de revitalisation rurale) ;
- le bénéficiaire ne respecte pas l'engagement de location ou de conservation des parts souscrit dans le cadre de la déduction au titre de l'amortissement « Robien » (voir [BOI-RFPI-SPEC-20-20-40-II-A](#))

B. Modalités de remise en cause

110

La déduction spécifique (ou déduction forfaitaire majorée pour 2004 et 2005), y compris au titre d'années prescrites, fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de réalisation du fait ou de l'événement qui motive la remise en cause de l'avantage fiscal.

Cette remise en cause intervient dans le délai normal de reprise.

Les déductions spécifiques (et déductions forfaitaires majorées pour 2004 et 2005) qui font l'objet d'une reprise constituent un revenu net foncier, toutes les charges ayant été antérieurement déduites,

qui est rapporté au revenu net foncier de l'année au titre de laquelle est intervenu l'évènement qui motive la remise en cause.

Si le contribuable ne perçoit plus de revenus fonciers au titre de cette année, la déduction remise en cause est rapportée au revenu net global de l'année.

Les droits supplémentaires sont assortis de l'intérêt de retard prévu par l'[article 1727 du CGI](#) et, en cas de mauvaise foi ou de manœuvres frauduleuses ou d'abus de droit du contribuable, de l'application des majorations prévues à l'[article 1729 du CGI](#).

Remarque : Il est rappelé que pour l'imposition des revenus des années 2004 et 2005, le supplément de déduction pratiqué est, selon les hypothèses, égal à 34 points, notamment en cas d'absence de remise en cause de la déduction au titre de l'amortissement « Robien » pratiquée (ex : absence de classement en ZRR) ou à 26 points en cas de remise en cause concomitante de la déduction au titre de l'amortissement « Robien » pratiquée.