



Eligibilité au bénéfice de l'amortissement de Robien ancien

Par **baretti**, le **09/10/2008** à **13:35**

J'ai acquis en 2003, trois logements vétustes dans un immeuble en vue de les réhabiliter.

Lors de ma déclaration de revenus de l'année 2004, j'ai demandé à bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement prévu par le dispositif « De Robien réhabilitation »

Ce dispositif prévoit qu'une déduction au titre de l'amortissement est applicable aux logements acquis à compter du 3 avril 2003 qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décences et qui font l'objet, de la part de l'acquéreur, de travaux de réhabilitation définis par décret, permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Les formalités administratives sont conformes au texte de loi : déclaration sur l'honneur décrivant la non décence des logements (date d'acquisition au 5 septembre 2003), engagement de location de 9 ans, demande du bénéfice de l'option...

Pour les logements acquis entre le 3 avril 2003 et le premier jour du troisième mois suivant la publication du décret fixant ces conditions, une dérogation permet au propriétaire qui les a respectées de remplacer les attestations requises par des déclarations sur l'honneur (article 2 du décret du 19 décembre 2003).

Les logements ne satisfaisaient pas aux caractéristiques de décence puisque ne répondaient 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

Lors des travaux, nous n'avons pas construit ou reconstruit d'éléments de gros œuvre, nous avons seulement ôté deux escaliers qui n'étaient plus utilisés et avons rénové les logements déjà existants dans leur surface et volume propre, sans impacter le gros œuvre et la structure de l'immeuble tout en conservant les entrées principales des logements ainsi que toutes les ouvertures sur l'extérieur.

Les travaux effectués dans chaque logement ont été:

Réfection des planchers (la structure des niveaux est conservée).

Isolation thermique.

Rénovation ou création d'un système de chauffage.

Rénovation ou création de sanitaire.

Rénovation des réseaux eau et électricité et gaz.

Réfection des fenêtres et de la couverture de la toiture.

Pose de revêtement de sol, peinture, pose de papier peint.

Des cloisons intérieures aux logements ont été supprimées, d'autres ajoutées afin d'aménager des sanitaires et salle de bain, et d'amener les logements à un standing actuel.

La surface totale des trois logements réhabilités est de 226 m² pour un montant de travaux de 125 000 €.

Les travaux ont permis de donner aux logements l'ensemble des caractéristiques d'un logement décent, l'ensemble des performances techniques fixées par l'arrêté du 19 décembre 2003 est respecté et au moins six d'entre elles ont été obtenues à la suite des travaux de réhabilitation

Nous sommes actuellement sous une vérification fiscale qui considère que les travaux engagés ne peuvent ouvrir droit au bénéfice du dispositif au titre de l'acquisition et de la réhabilitation de logements ne satisfaisant pas les critères de décences car les travaux auraient dépassé le simple cadre de la réhabilitation de logements vétustes et auraient éventuellement dû être réalisés par le vendeur pour pouvoir bénéficier du dispositif au titre de l'acquisition de logements réhabilités et transformés par le vendeur.

Je me permets de vous envoyer ce courrier afin connaître votre sentiment.

Le texte de loi complet est le 5D-3-05.

Une de mes questions est de savoir si les travaux de réhabilitation doivent se limiter à ceux qui permettent d'obtenir les performances techniques fixées par l'arrêté du 19 décembre 2003 pour pouvoir bénéficier du dispositif?

Autrement dit est ce que le fait d'avoir réalisé des travaux supplémentaires mais qui ont permis de rendre décents les logements (étanchéité de la toiture, réfection de planchers dangereux, isolation thermique, déplacements de cloisons afin d'aménager les logements aux conditions modernes de vie et de créer des sanitaires) peut rendre notre investissement non éligible au dispositif ?

Quels sont les travaux pris en compte pour le calcul de l'amortissement : la globalité des travaux de rénovation ou uniquement ceux qui permettent d'obtenir les performances techniques fixés par l'arrêté du 19 décembre 2003 ?

Ma dernière question est de savoir si dans le cas où notre projet ne serait pas éligible au dispositif en question, est ce que les travaux engagés sont éligibles aux bénéfices du déficit foncier « classique. »

Dans l'attente d'une réponse de votre part,

Veuillez recevoir, Madame,Monsieur, mes respectueuses et distinguées salutations.