



REVENUS FONCIERS – DISPOSITIF ROBIEN

**La défiscalisation immobilière : Un jeu
potentiellement dangereux !**

**CAA de LYON, 2ème chambre, 16LY00099,
jeudi 31 août 2017**

Newsletter n°17 460 du 15 SEPTEMBRE 2017

Les faits



L'affaire est des plus banales !

Au cours de l'année 2008, un couple fait l'acquisition, en l'état futur d'achèvement un bien immobilier, dans le cadre du dispositif Robien, alors applicable.

Le bien a été mis en location par un contrat de bail à compter du 29 avril 2009. Le contrat conclu entre les propriétaires et leurs locataires précisait que les locaux étaient loués à titre d'habitation principale et stipulait que le preneur devait élire domicile dans les lieux loués.

Cependant l'administration a démontré que les locataires n'ont pas occupé effectivement le bien à titre de résidence principale...

A la suite d'un contrôle sur pièces portant sur les revenus déclarés par M. et Mme C...au titre des années 2009, 2010 et 2011, l'administration fiscale a remis en cause, la déduction de leurs revenus fonciers de l'amortissement ROBIEN au motif que le logement n'était pas occupé à titre de résidence principale par ses locataires.

Rappel du dispositif Robien

Dans le cadre du dispositif Robien le propriétaire devait prendre une option irrévocable de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal.



Extraits du BOFiP

« La location doit être effective et continue pendant la période d'engagement, ce qui exclut les logements dont le propriétaire (ou les coindivisaires) se réserve la jouissance, à quelque usage que ce soit et même pour une très courte durée, pour lui-même ou un membre de son foyer fiscal, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont il est associé »

« L'habitation principale s'entend, d'une manière générale, du logement où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels.

La condition de location du logement à usage de résidence principale du locataire doit être respectée non seulement au moment de la signature du bail mais également de façon continue pendant toute la période couverte par l'engagement de location. »

La décision



La Cour confirme la position de l'administration qui a refusé l'application du dispositif Robien.

Les requérant ont contesté le redressement en soutenant que dans la mesure où ils ne disposaient d'aucun moyen légal ou d'information leur permettant de penser que leurs locataires n'occupaient pas le bien à titre de résidence principale, aucune fraude ne pouvait être alléguée à leur encontre.

Bercy estimait que l'application du dispositif défiscalisant supposait pour l'investisseur d'effectuer des diligences minimales aux fins de vérifier que les locataires du logement concerné l'occupaient bien à titre de résidence principale. Il est souligné que les requérants n'ont fait état d'aucune démarche pour vérifier que leurs locataires l'occupaient bien à titre de résidence principale, alors que l'adresse figurant sur les chèques de paiement du loyer ou mentionnée sur les courriers échangés avec eux et la faible consommation d'eau et de chauffage aurait dû attirer leur attention.

La Cour de Lyon juge, alors même que la violation des conditions du bail ne serait pas le fait des requérants et que ces derniers n'auraient commis aucune négligence que c'est à bon droit que l'administration a rejeté l'application du dispositif.

En conclusion, à ce jeu-là, le bailleur est perdant à tous les coups.



FORMATION DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER....

Profitez d'une obligation réglementaire pour améliorer votre efficacité commerciale ...

FAC JD vous propose pour la fin de 2017 (Près de 200 personnes ayant déjà suivi la formation depuis fin 2016) une formation de deux journées pratiques traitant de l'acquisition, de la gestion et de la cession des biens immobiliers, en analysant les principaux impacts juridiques et fiscaux. Trois dates sont prévues en Octobre et novembre (PARIS BORDEAUX et MONTPELLIER)

DETAILS ET INSCRIPTIONS

PARIS CLIQUEZ ICI

BORDEAUX CLIQUEZ ICI

MONTPELLIER CLIQUEZ ICI



Nos formations pour la période Septembre /Décembre 2017 à Lille, Paris, Montpellier, Bordeaux, Lyon, Rennes ... **CATALOGUE DES FORMATIONS 2017**



SUITE...

<p>PARIS</p>  <p>19 et 20 SEPTEMBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>JACQUES DUHEM</p>	<p>FISCALITÉ DE LA TRANSMISSION À TITRE ONÉREUX DE LA PME OPÉRATIONNELLE</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>LYON</p>  <p>21 et 22 SEPTEMBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 	<p>LES SOCIÉTÉS HOLDING NOUVEAUTÉS – DIFFICULTÉS D'APPLICATION- OPTIMISATION ASPECTS JURIDIQUES, FISCAUX ET SOCIAUX PIERRE YVES LAGARDE JACQUES DUHEM</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>PARIS</p>  <p>12 OCTOBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>YASEMIN BAILLY SELVI</p>	<p>LE PATRIMOINE PROFESSIONNEL ET L'ISF</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>PARIS</p>  <p>12 OCTOBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>PIERRE YVES LAGARDE</p>	<p>LES (BONS) CHOIX POUR L'EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ LIBÉRALE ACTUALITÉS, OPPORTUNITÉS ET LIMITES</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

SUITE...

<p>PARIS</p>  <p>12 et 13 OCTOBRE 2017 14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>JEAN PASCAL RICHAUD</p>	<p>LES FONDAMENTAUX DU DROIT PATRIMONIAL DE LA FAMILLE</p>	<p>INITIATION A LA GESTION DE PATRIMOINE</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>LILLE</p>  <p>12 OCTOBRE 2017 7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>CEDRIC NOSMAS</p>	<p>PRATIQUE DU CONSEIL PATRIMONIAL LA DÉCOUVERTE DU CLIENT AU TRAVERS DE L'AUDIT DE SA SITUATION FISCALE</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>PARIS</p>  <p>13 OCTOBRE 2017 7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>CEDRIC NOSMAS</p>	<p>PRATIQUE DU CONSEIL PATRIMONIAL LA DÉCOUVERTE DU CLIENT AU TRAVERS DE L'AUDIT DE SA SITUATION FISCALE</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>PARIS</p>  <p>13 OCTOBRE 2017 7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>FREDERIC AUMONT</p>	<p>LA TRANSMISSION À TITRE GRATUIT DES PME</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

SUITE...

<p>RENNES</p>  <p>19 OCTOBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>CEDRIC NOSMAS</p>	<p>PRATIQUE DU CONSEIL PATRIMONIAL LA DÉCOUVERTE DU CLIENT AU TRAVERS DE L'AUDIT DE SA SITUATION FISCALE</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>PARIS</p>  <p>18 et 19 OCTOBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>JACQUES DUHEM STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>APPROCHE PATRIMONIALE DE L'IMMOBILIER : ACQUISITION, GESTION, CESSION</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p>Formation validante à hauteur de 14 heures pour les professionnels de l'immobilier</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>PARIS</p>  <p>7 et 8 NOVEMBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>FREDERIC AUMONT</p>	<p>STRATEGIES D'ACQUISITION DE GESTION ET DE TRANSMISSION DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p>Formation validante à hauteur de 14 heures pour les professionnels de l'immobilier</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

SUITE...

GUADELOUPE  7, 8 et 9 NOVEMBRE 2017 21 HEURES DE FORMATION	 JACQUES DUHEM	PRATIQUE DE L'INGENIERIE PATRIMONIALE	PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION Formation validante à hauteur de 12 heures pour les professionnels de l'immobilier <u>Programme détaillé et inscriptions</u>
PARIS  9 NOVEMBRE 2017 7 HEURES DE FORMATION	 VALERIE BATIGNE	LES CLEFS POUR ÉLABORER UNE STRATÉGIE RETRAITE PERTINENTE	PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION <u>Programme détaillé et inscription</u>
MONTPELLIER  9 et 10 NOVEMBRE 2017 14 HEURES DE FORMATION	  JEAN PASCAL RICHAUD STEPHANE PILLEYRE	APPROCHE PATRIMONIALE DE L'IMMOBILIER : ACQUISITION, GESTION, CESSION	PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION Formation validante à hauteur de 14 heures pour les professionnels de l'immobilier <u>Programme détaillé et inscription</u>

SUITE...

<p>BORDEAUX</p>  <p>14 et 15 NOVEMBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>APPROCHE PATRIMONIALE DE L'IMMOBILIER : ACQUISITION, GESTION, CESSION</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p>Formation validante à hauteur de 14 heures pour les professionnels de l'immobilier</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>PARIS</p>  <p>16 et 17 NOVEMBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	  <p>PIERRE YVES LAGARDE JACQUES DUHEM</p>	<p>LES SOCIETES HOLDING NOUVEAUTÉS – DIFFICULTÉS D'APPLICATION- OPTIMISATION ASPECTS JURIDIQUES, FISCAUX ET SOCIAUX</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>PARIS</p>  <p>21 NOVEMBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>JACQUES DUHEM</p>	<p>LA LOCATION EN MEUBLÉ: UN OVNI FISCAL</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p>Formation validante à hauteur de 7 heures pour les professionnels de l'immobilier</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

SUITE...

<p>PARIS</p>  <p>22 NOVEMBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>COMMENT INTÉGRER DÉSORMAIS L'ASSURANCE VIE DANS LES STRATÉGIES PATRIMONIALES</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>PARIS</p>  <p>23 et 24 NOVEMBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>JACQUES DUHEM</p>	<p>MAITRISER LES FONDAMENTAUX DE LA FISCALITÉ PATRIMONIALE</p>	<p>INITIATION A LA GESTION DE PATRIMOINE</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>PARIS</p>  <p>28 et 29 NOVEMBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>PIERRE-YVES LAGARDE, STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM</p>	<p>GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL : ANALYSER ET MAÎTRISER LES SCHÉMAS À RISQUES</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

SUITE...

<p>PARIS</p>  <p>6 DECEMBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>SOCIÉTÉS CIVILES ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX: APPROCHE PRATICO PRATIQUE</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>LYON</p>  <p>5 DECEMBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>JACQUES DUHEM</p>	<p>LA LOCATION EN MEUBLÉ: UN OVNI FISCAL</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p>Formation validante à hauteur de 7 heures pour les professionnels de l'immobilier</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>PARIS</p>  <p>7 et 8 DECEMBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE MISE EN PRATIQUE DU CONSEIL PATRIMONIAL</p>	<p>INITIATION A LA GESTION DE PATRIMOINE</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>PARIS</p>  <p>7 DECEMBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>FREDERIC AUMONT PHILIPPE DELORME</p>	<p>ANTICIPER LES RISQUES DE DECES ET/OU D'INCAPACITE DU CHEF D'ENTREPRISE SUR L'OUTIL PROFESSIONNEL</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

