

AVANTAGES PRINCIPAUX D'UNE OPERATION DE REDUCTION D'IMPOT
EN LOI BESSON / DE ROBIEN
1. Constitution d'un patrimoine immobilier <u>sans apport personnel</u> dont le financement est assuré majoritairement par un <u>loyer garanti</u> quoiqu'il arrive <u>et indexé</u> sur l'indice INSEE de la construction ( 2,5% de réévaluation moyenne sur les 15 dernières années ) et par une économie d'impôts et avec un faible apport personnel.
2. Outre l'amortissement Besson / de Robien qui permet de déduire de vos revenus imposables 8% du prix d'acquisition pendant 5 ans et 2,5% pendant 10 ans, on déduit également un abattement de 6% sur les loyers, les charges ( charges de gestion, de copropriété, assurances locatives et taxe foncière ) ainsi que les intérêts des emprunts.
3. Ces déductions créent un déficit foncier pendant 15 ans qui est déductible <u>d'abord et sans plafond</u> d'éventuels autres revenus fonciers préexistants et ensuite des revenus globaux ( revenus salariés ou non-salariés ) dans la limite de 10 700 € par an, le surplus étant reportable fiscalement sur 10 ans.
4. Au bout de 9 ans on a le choix de revendre le bien pour obtenir le meilleur taux de rendement interne, de continuer l'amortissement pendant 6 ans pour obtenir une réduction d'impôts maximale et enfin de continuer jusqu'à la fin de l'emprunt pour se constituer un complément de retraite bien utile.

ASTUCE
Certains contribuables, qui ont fait une 1 <sup>ère</sup> opération de défiscalisation avec le dispositif Périssol entre 1996 et 1999 et qui ont bénéficié de réductions d'impôts importantes pendant 4 ans, ont racheté un autre bien immobilier à partir de l'année 2001 sous le régime de la loi Besson pour avoir de nouveau une réduction d'impôts optimale.
Ces mêmes contribuables revendront leur 1 <sup>er</sup> bien à partir de 2005 et ils en rachèteront un autre avec les avantages de la loi de Robien et ainsi de suite tant qu'il y aura un déficit locatif important dans notre pays.