



# Immobilier

## ► Loi Malraux

la Loi Malraux concerne la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans les secteurs sauvegardés définis aux articles L.313-1 à L.313-3 du code de l'urbanisme et les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager définies à l'article 70 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983.

Outre l'ensemble des charges déductibles de droit commun, certaines dépenses spécifiques sont également admises en déduction du revenu foncier brut du propriétaire sous réserve qu'elles résultent du plan de sauvegarde ou de la déclaration d'utilité publique.

- les frais d'adhésion à des associations foncières urbaines de restauration
- les travaux de démolition imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire
- les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles rendus nécessaires par ces démolitions
- les travaux de restauration, à l'exception des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement
- les travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble, dans le volume bâti existant.

Si un déficit foncier est constaté, celui-ci est imputable sans plafond aucun sur le revenu global du propriétaire, à l'exception des intérêts d'emprunts, imputables sur les seuls revenus fonciers.

Plusieurs conditions sont exigées :

- Les travaux doivent être effectués sur des locaux d'habitation par leurs propriétaires et à leur initiative, ou à celle d'une collectivité publique ou d'un organisme chargé par elle de l'opération.
- Les logements doivent être loués nus, à usage de résidence principale du locataire, pendant une durée de neuf ans.

Le nouveau dispositif Malraux 2014, est aménagé en réduction d'impôt Malraux pour toutes les opérations dont les demandes de permis de construire ou les déclarations de travaux sont postérieures au 1er janvier 2009 prévu à l'article L. 262 1 du code de la construction et de l'habitation.

## ► Les avantages fiscaux

La loi MALRAUX va s'adresser en priorité :

- Aux contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent ou qui sont propriétaires d'un bien immobilier ancien avec des appartements à rénover ( logement destinés à la location) situés soit :
  - dans un périmètre préservé (secteur sauvegardé)
  - soit dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager (ZPPAUP) et qui font des travaux de restauration
- Aux contribuables avec une imposition élevée et la capacité financière à supporter le coût des travaux d'une restauration sur généralement deux ou trois années
- Aux contribuables disposant exceptionnellement d'un revenu élevé : cachet exceptionnel, prime de salaire ou de licenciement, libération de stocks options ou revente d'actions gratuites, forte progression de votre BNC... Une partie de ces revenus importants sera amenée à être taxée (revenu global) sur la base d'une tranche à plus de 40% voire à 45 %.



La réduction d'impôt s'applique aux dépenses effectuées sur lesdits locaux.

**Pour le secteur sauvegardé** : Taux de réduction de 30 % sur le montant des travaux déclarés retenu dans la limite annuelle de 100 000 € (soit une réduction d'impôt maximum de 30 000 € / an).

**Pour le secteur ZPPAUP** : Taux de réduction de 22 % sur le montant des travaux déclarés retenu dans la limite annuelle de 100 000 € (soit une réduction d'impôt maximum de 22 000 € / an).

Les travaux peuvent être étalés **sur 4 ans maximum** après la date de délivrance du permis de construire. Lorsque les dépenses de travaux sont réalisées dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover, prévu à l'article L. 262 1 du code de la construction et de l'habitation.

Le montant des dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt est celui correspondant au prix des travaux devant être réalisés par le vendeur et effectivement payés par l'acquéreur.

Lorsque la réduction d'impôt au titre d'une année excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde de la défiscalisation Malraux ne peut être imputé sur l'impôt des années suivantes.

### La déduction des revenus fonciers

En outre, le propriétaire conserve les avantages classiques du droit commun. Il déclare les loyers sur le formulaire 2044(S) spéciale et peut déduire les frais et charges liés à son investissement :

- Frais réels de gestion : déduction des frais de gestion y compris la rémunération du gardien s'il y a lieu, au prorata de la part du propriétaire.
- Travaux : travaux de réparation, entretien ou amélioration sans limitation de montant, en dehors des travaux de construction ou agrandissement non déductibles.
- Taxe foncière : déduction totale ou partielle en fonction des communes.
- Intérêts d'emprunt : les intérêts du financement de l'acquisition ou de travaux ainsi que les frais annexes (frais de dossier, frais de garantie et assurance décès invalidité liés au contrat).
- Primes d'assurance : toutes les primes d'assurance liées au bien immobilier sont entièrement déductibles pour leurs montants réels.

### ► Obligations

Dans le cadre de l'aménagement de la loi Malraux, la réduction d'impôt est conditionnée à l'engagement de restaurer l'ensemble de l'immeuble et de respecter certaines conditions :

- Louer le bien nu à titre de résidence principale du locataire pendant une durée minimale de 9 ans.
- La location ne pas être conclue avec une personne appartenant au foyer fiscal de l'investisseur, un ascendant ou un descendant.
- La location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux.
- Les travaux sont nécessairement suivis par les Architectes des Bâtiments de France.

### ► Avantages de l'investissement Loi MALRAUX

Réduction de l'impôt sur le revenu d'un montant s'élevant à 30% des dépenses de restauration immobilière, plafonné chaque année à 100.000 €.

La Loi Malraux n'est pas concernée par le plafond des niches fiscales 2014, dans la mesure où le permis de construire a été obtenu après le 1er janvier 2013.

Les intérêts d'emprunt, en cas de financement à crédit, peuvent être intégrés aux revenus fonciers pouvant créer un déficit foncier.

Vous détenez un bien immobilier de caractère, situé généralement dans les centres villes historiques et à forte valeur patrimoniale sur du long terme.



Le dispositif est accessible au travers d'une SCI, mais elle ne doit pas être soumise à l'Impôt sur les Sociétés et le contribuable bénéficie uniquement de la réduction d'impôt sur sa quote-part au sein de la SCI.

La VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) est devenue compatible avec la loi Malraux en 2009, lors de la refonte de la fiscalité Malraux. La loi VIR régit l'investissement en loi Malraux et protège l'acquéreur.

Le contrat en VIR contient une description détaillée du bien immobilier et des travaux à effectuer. Il offre également une garantie financière d'achèvement. Le vendeur a une obligation de résultat sur les travaux, tandis que l'acquéreur a une obligation de paiement en fonction de l'avancement des travaux.

### ► Contraintes de l'investissement Loi MALRAUX

Dans le cadre de l'aménagement de la loi Malraux 2014, la réduction d'impôts est conditionnée à l'engagement de restaurer l'ensemble de l'immeuble et de louer les logements nus à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

L'engagement de location en loi Malraux 2014 doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de l'immeuble.

La déduction en loi Malraux 2014 est limitée à 100 000 € de travaux par an.

La réduction d'impôt de la loi de défiscalisation Malraux 2014 s'étale sur la période du paiement effectif des travaux et ne doit pas dépasser 3 ans après la date de délivrance du permis de construire. Toutefois, en cas de fouilles archéologiques, le délai maximal de 3 ans, peut être majoré d'un an, ce qui porte le délai global à 4 ans.

Lorsque la réduction d'impôt au titre d'une année excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde de la défiscalisation Malraux 2014 ne peut pas être imputé sur l'IR des années suivantes. L'excédent de réduction Malraux 2014 est donc perdu.

Les Travaux de restauration en loi Malraux 2014 doivent obligatoirement faire l'objet d'une Autorisation Spéciale délivrée par le Préfet (ASP) « avant » le démarrage des travaux.

Les Travaux sont nécessairement suivis par les Architectes des Bâtiments de France.

Notre métier de conseils en gestion de patrimoine consiste aussi à vous aider à choisir en amont le type d'opération d'investissement qui vous convient, un cadre fiscal adapté à votre situation et à dimensionner votre projet à l'aide de simulations chiffrées réalisées dans le cadre d'une étude personnalisée.

Nous vous proposerons par la suite, si vous le souhaitez, des programmes sélectionnés parmi de nombreux promoteurs et monteurs professionnels qui nous proposent un vaste choix de produits immobiliers de qualité.

Vous souhaitez être guidé dans votre projet d'investissement immobilier ?

[Conseils personnalisés, sans engagement](#)

*Contactez-nous*