



Immobilier papier ► SCPI Loi Malraux

La loi Malraux joue ainsi un rôle fondamental pour la préservation de notre patrimoine

Principe du dispositif Malraux : [CGI Article 199 ter](#) viciés. [Décret n°2012-547 du 23 avril 2012 - art. 1](#)

La loi Malraux date du 4 août 1962. A l'origine, son but consistait à préserver les centres historiques des villes des aménagements développant la circulation et à y implanter de nouvelles surfaces de bureaux et de commerces.

Désormais, les centres des villes sont organisés et le dispositif Malraux permet financer les politiques de rénovation du patrimoine ancien avec des capitaux provenant du secteur privé tout en offrant un avantage fiscal attractif.

► Principe de la SCPI MALRAUX

La SCPI Malraux a pour objet l'acquisition, la gestion et la valorisation d'un patrimoine immobilier,

- Elle collecte des fonds auprès d'épargnants souhaitant réaliser un investissement immobilier locatif
- Elle achète des immeubles avec les fonds collectés
- Les locataires paient des loyers
- Les épargnants reçoivent régulièrement ces loyers sous forme de dividende. Ces dividendes potentiels sont nets de frais de gestions, d'assurance et de taxe foncière

Ces fonds financeront l'acquisition et la rénovation d'un patrimoine de logements anciens situés dans des zones éligibles au dispositif Malraux.

► Le gain pour l'investisseur en SCPI Malraux

En contrepartie, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôts basée sur le montant des dépenses de travaux, variable selon les zones d'implantation des biens acquis :

- 30% du montant des dépenses pour les immeubles situés en secteur sauvegardé ou dans un Quartier Ancien Dégradé (QAD)
- 22% du montant des dépenses pour les immeubles situés en AMVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) ou en ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

Sur les sommes investies par la SCPI Malraux, la quote-part allouée aux travaux représente environ 65% du montant global de la souscription, net des frais.

Ce pourcentage est un objectif non garanti et susceptible d'évoluer.

En prenant en compte l'acquisition de l'existant, cela revient à une réduction d'impôts de l'ordre 18% à 20% du montant total investi.

Attention, cette réduction d'impôt est plafonnée à 100.000 euros d'assiette de travaux éligible, soit 30.000 euros de réduction d'impôt au maximum.

Un des points forts de la SCPI réside dans la mutualisation des risques par rapport à un investissement en direct dans l'immobilier. Vous n'êtes pas propriétaire d'un appartement dans une ville avec un locataire. Vous détenez des parts dans une société qui détient des dizaines d'immeubles avec des dizaines de locataires et dans plusieurs villes, voire plusieurs pays.

► Exonération partielle de la plus-value

En cas de cession de tout ou partie des parts, la plus-value est imposée au taux de :

- 19% majoré de 15,5% (prélèvements sociaux), soit 34,5% au total.

Une surtaxe progressive de 2% à 6% frappe les plus-values au-delà de 50.000 euros.



Un abattement annuel pour une durée de détention des parts est accordé comme suit :

- Impôts sur le revenu :
 - o 6% de la 6ème année de détention à la 21ème année incluse
 - o 4% la 22ème année de détention.

Un abattement annuel pour une durée de détention des parts est accordé comme suit :

- prélèvements sociaux :
 - o 1,65% de la 6ème année de détention à la 21ème année incluse
 - o 1,60% la 22ème année de détention
 - o 9% de la 23ème année de détention à la 30ème année incluse.

En conservant vos parts pendant une durée de 15 années, vous bénéficierez :

- au titre de l'impôt sur le revenu :
 - o d'un abattement pour une durée de détention de 60% (6% x 10 années) et acquitterez donc un impôt calculé sur 40% de la plus-value, au taux de 19% ;
 - o majoré éventuellement d'une surtaxe progressive de 2% à 6% de la plus-value au-delà de 50.000 euros
- au titre des prélèvements sociaux :
 - o d'un abattement pour une durée de détention de 16,5% (1,65% x 10 années) et acquitterez donc des prélèvements sociaux calculés sur 83,50% de la plus-value, au taux de 15,5%.

Ainsi, l'objectif de cet investissement réside dans la conservation des parts, jusqu'à la vente des immeubles et la liquidation de la SCPI.

► Les Avantages des SCPI MALRAUX

En souscrivant des parts de SCPI, vous en devenez associé et profitez des atouts de ce support collectif. Accession avec une faible mise de fonds, vous déterminez librement votre montant d'investissement, à partir de 10.000 euros (soit 10 parts de 1.000 euros).

Grâce aux capitaux collectés, la SCPI investit dans une sélection de logements respectant les conditions du régime « Malraux » (location de logements non meublés à usage de résidence principale pendant au moins 9 ans, dans le cadre du régime « Malraux »).

La diversification géographique et structurelle (surfaces) La détention collective, source de mutualisation, réduit les risques patrimoniaux en termes de revenus et de plus-value.

La société de gestion prend en charge la gestion du patrimoine : la sélection et l'acquisition des immeubles anciens, l'exécution des travaux de restauration, la recherche des locataires, l'entretien des logements puis la vente des immeubles, vous ne gérez aucun bien en direct, et réduisez vos risques.

En cas de défaillance d'un locataire ou d'un marché, l'impact est limité sur votre revenu ainsi que sur la valeur de votre patrimoine.

Les SCPI Malraux permettent de bénéficier des avantages du dispositif Malraux sans pour autant investir un capital conséquent. Il suffit de ne souscrire qu'un nombre limité de parts.

Les parts de SCPI peuvent être financées à crédit, permettant ainsi de bénéficier en plus du système de déficit foncier (dans la limite de l'abattement de 10.700 euros sur les revenus).

Le patrimoine de la SCPI se compose de logements qui sont mis en location. Chaque trimestre, après constitution du patrimoine, vous percevez une quote-part de ces loyers nets des frais de gestion et de charges.



Jusqu'à la mise en location des lots, vous encaisserez des revenus financiers. A compter de la date de location des logements, vous disposerez de revenus fonciers nets de charges.

► Les contraintes des SCPI MALRAUX

Comme l'achat d'un appartement en vue de le louer, cet investissement comporte des risques :

- C'est un investissement dans un bien réel : c'est un patrimoine immobilier
- C'est un investissement long terme : 9 ans minimum recommandé
- La revente peut être plus ou moins rapide
- Les investisseurs sur le marché secondaire ne bénéficieraient pas des avantages fiscaux
- la SCPI ne peut fournir aucune garantie sur le rendement, le capital, la liquidité des parts

Compte-tenu de leur avantage fiscal, les SCPI Malraux ne sont pas éligibles au sein de contrats d'assurance-vie.

Les frais de souscription des parts de SCPI Malraux sont élevés. Les sociétés de gestion savent que l'intérêt fiscal sera tel que les frais élevés ne seront pas un frein à la souscription.

Le délai de conservation et de revente des parts en SCPI Malraux :

Le délai de conservation légale des SCPI Malraux est de 9 ans. Toutefois, les sociétés montées pour financer ce type d'opération sont prévues pour une durée de 12 à 15 ans avant d'être liquidées et leur patrimoine revendu.

Afin de profiter au mieux de l'éventuelle valorisation des biens lors de la revente, il est recommandé de conserver ses parts jusqu'au terme de l'opération.

La revente de parts de SCPI Malraux n'est pas une opération connue pour être très liquide et toute sortie de vie pourrait s'avérer relativement longue.

Fixée à 15 ans, la durée de vie statutaire de la SCPI MALRAUX vise à optimiser les Conditions patrimoniales et fiscales de réalisation de l'actif.

Il est donc préférable de réaliser ce type d'investissement avec un optique de conservation jusqu'à liquidation de la SCPI.

Le produit net de la vente des immeubles est réparti entre les associés au prorata des Parts détenues. Les associés qui souhaiteraient acquérir un bien immobilier se voient proposer en priorité les appartements mis en vente.

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 !