

EXPERTISE

Loi Malraux

Investir en loi Malraux c'est investir dans un bien immobilier ancien réhabilité en secteur sauvegardé. Le bien immobilier est destiné à la location pendant au moins neuf ans. Vous bénéficiez d'une réduction d'impôts jusqu'à 30% des travaux réalisés.

DESCRIPTION DU CADRE LÉGAL

La Défisicalisation Malraux est née en 1962 par le texte de Loi n° 62-903 du 4 août 1962. Instauré par André Malraux, il vise à compléter la législation sur la protection du Patrimoine Historique et esthétique Français en facilitant la restauration immobilière.

Aujourd'hui, le dispositif Malraux a évolué tant dans ses conditions d'applications que dans les avantages fiscaux qu'il procure. Depuis le 1er janvier 2009, l'avantage fiscal de la Loi Malraux donne droit à une réduction d'impôt. La loi de Finances Rectificative pour 2016 ouvre le bénéfice de la réduction d'impôt Malraux à tous les locaux destinés, après réalisation des travaux, à l'habitation, y compris ceux qui ne l'étaient pas originellement, tels que les bureaux qui seraient transformés en logements, afin de ne plus tenir compte de la situation initiale du local.

La loi Malraux 2018 permet une réduction d'impôt de 30% des travaux de restauration avec un plafond de 400 000 € pour une période de 4 années consécutives.

Pour bénéficier du régime fiscal accordé dans le cadre de la loi Malraux, plusieurs conditions sont requises.

1/ La Situation du bien : le logement doit être situé dans des sites sauvegardés, où le patrimoine architectural ou paysager est protégé

Depuis le 9 juillet 2016, le bien doit être un logement ancien situé soit :

- dans un site patrimonial remarquable (SPR) et doit : soit être couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, - soit être couvert par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine, soit faire l'objet d'une restauration déclarée d'utilité publique,
- dans un quartier ancien dégradé,
- dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du renouvellement urbain.

2/ Déclaration d'utilité publique

Sur le bien en question, l'acquéreur doit entreprendre des travaux de restauration immobilière qui devront avoir été déclarés d'utilité publique. Les travaux entrepris doivent aboutir à la restauration complète d'un immeuble bâti.

3/ Initiative de l'opération

L'initiative des opérations de restauration immobilière doit être prise par une personne seule ou par un ensemble de propriétaires regroupés au sein d'une Association foncière urbaine (AFU). Autrement dit, le vendeur du ou des immeubles concernés ne peut prendre l'initiative du regroupement des propriétaires et encore moins de réaliser les travaux en leur nom.

4/Engagement de location

Une fois le bien réhabilité, le ou les logements doivent être loués nus à un locataire pour sa résidence principale pendant une durée minimale de 9 ans dans les douze mois qui suivent la fin des travaux.

NB : contrairement à la loi Besson le propriétaire n'est plus tenu, depuis 1994, de respecter des plafonds de loyer et de ressources du locataire.

CE QU'IL FAUT COMPRENDRE

Le propriétaire prend l'engagement de louer le bien pendant neuf ans. En contrepartie, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt conséquente (jusqu' à 30 000 euros d'impôts pendant 4 ans) et ce en dehors du dispositif de plafonnement des niches fiscales.

(SUITE)

Loi Malraux

Le levier Malraux

Le levier Malraux permet aux propriétaires d'un immeuble situé dans un secteur éligible à cette loi d'imputer un pourcentage des dépenses et travaux réalisés en réduction d'impôt, et déduire leurs déficits fonciers résultant de leurs autres dépenses sur le revenu global à hauteur de 10 700 € (comme en régime commun).

Les avantages du levier fiscal

LA RÉDUCTION D'IMPÔTS

La réduction d'impôts est maximisée et hors du champ d'application du plafonnement des niches fiscales : Si la demande de permis de construire ou la déclaration préalable a été déposée à compter du 9 juillet 2016, le taux de la réduction est de 22 % ou 30% des dépenses éligibles en fonction la qualité de la zone éligible. Les dépenses sont retenues pour une fraction maximum de 100 000 € l'an soit une réduction d'impôts de 22 000 à 30 000 euros par an maximum pendant 4 ans.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des 3 années suivantes.

CONSTITUTION D'UN PATRIMOINE D'EXCEPTION

Vous serez propriétaire d'un bien d'exception à haute valeur patrimoniale.

L'EFFET DE LEVIER

Vous empruntez à taux historiquement bas pour vous constituer un patrimoine.

LES AVANTAGES D'ACQUÉRIR UN BIEN ENTIÈREMENT RÉHABILITÉ

Vous bénéficiez des garanties en matières de construction (garantie biennale, décennale, de parfait achèvement des travaux) ; pas de travaux supplémentaires à prévoir, facilité de location : stationnement, faible consommation d'énergie, agencement, ... : les biens refaits à neufs sont très prisés des locataires.

Conclusion

Le dispositif s'adresse aux investisseurs imposés sur les tranches maximales d'imposition, fiscalement domiciliés en France, souhaitant développer leur patrimoine immobilier et acquérir des biens d'exception.

Ce dispositif est également intéressant pour les contribuables touchés par le plafonnement des niches fiscales.

Notre rôle est de sélectionner les projets immobiliers qui se situent dans les zones les plus porteuses en matière locative et en matière de revente à terme et à des prix cohérents avec le marché des biens d'exception.