

IMPACT FISCAL OPTIMUM



GUIDE LOI MALRAUX

DISPOSITIF FISCAL

Loi Malraux

La loi Malraux permet une réduction d'impôt à hauteur de 30 % du montant des travaux dans la limite de 400 000 € sur 4 années consécutives.

POUR QUI ?

- Investisseurs souhaitant bénéficier d'une importante réduction d'impôt

QUELS OBJECTIFS ?

- Acquisition d'un bien à forte valeur patrimoniale situé en centre-ville

QUELS IMMEUBLES ?

- Immeubles situés en Site Patrimonial Remarquable (SPR), en hypercentre.

QUELS AVANTAGES ?

- Dispositif hors plafonnement des niches fiscales
- Report de la réduction d'impôt excédentaire non-utilisée pendant 3 ans
- Intérêts d'emprunt et frais assimilés déductibles des revenus fonciers

QUELLES CONDITIONS ?

- Engagement de mise en location nue pendant 9 ans pour une résidence principale (location non possible à un descendant/ascendant ou personne du même foyer fiscal)
- Sans limitations de ressources des locataires, ni plafond de loyers

À SAVOIR

- Ne pas déjà avoir acquis un bien en loi Malraux dans les 4 années précédentes

ET POUR LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ?

Le remboursement de la Réduction d'Impôt intervient en septembre de l'année suivant le versement des travaux.

NOS GARANTIES

1. Respect du planning d'exécution des travaux
2. Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs
3. Accompagnement juridique et fiscal sur toute la durée du projet

EXEMPLES INVESTISSEUR

SITUATION CLIENT

Revenus de salaire : 150 000 euros

TMI : 41%

Prix du bien : 250 000 euros

Dont travaux : 225 000 euros

RESULTATS

	Année N	Année N+1	Année N+2
Travaux	75 000	75 000	75 000
Déduction	75 000	75 000	75 000
Gain fiscal	30 750	30 750	30 750

Gain fiscal total : 92 250 euros

OPTIMISATION EN LOCATION MEUBLÉE

Après la période obligatoire de location nue, il est ensuite possible d'opter pour la location meublée.

Double avantage :

- Le principe de l'amortissement permet de générer des loyers non fiscalisés
- Apurer le déficit foncier

CONCLUSION

La Loi Malraux offre une occasion exceptionnelle d'investir dans la restauration de bâtiments historiques situés dans des secteurs sauvegardés, tout en bénéficiant de réductions d'impôt attractives.

C'est un moyen concret de participer à la revitalisation de quartiers chargés d'histoire, en transformant des biens anciens en de véritables bijoux architecturaux.

Si vous souhaitez investir dans l'immobilier avec une vision à la fois patrimoniale et fiscalement avantageuse, la Loi Malraux peut être votre chemin vers la réussite.

[Contactez-nous pour découvrir](#) comment votre investissement peut contribuer à l'embellissement de nos villes et à l'optimisation de votre fiscalité.

[Belles Pierres Invest](#)

