

IMPACT FISCAL OPTIMUM



PROGRAMMES SELECTIONNÉS
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.



Qui suis-je ?

Je m'appelle Alain RIMETTE - +33 (0)6 71 00 11 20

Professionnel du Patrimoine

Expert en Immobilier d'Investissement Haut de gamme à usage locatif géré.

[Me contactez-vous pour découvrir](#) comment votre investissement peut contribuer à l'embellissement de nos villes et à **l'optimisation de votre fiscalité ?**

Annexes - Loi et articles

- En vertu de ce dispositif, codifié à l'article 199 ter viciés du code général des impôts (CGI), les particuliers qui investissent dans des opérations de restauration immobilière, dans certains quartiers urbains, bénéficient d'un avantage fiscal qui prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu.
- Les travaux doivent aboutir à la restauration complète d'un immeuble affecté à la location nue pendant neuf ans.
- Cette étude est limitée à la présentation du nouveau régime de la réduction d'impôt sur le revenu applicable aux autorisations de travaux déposées à compter du 1er janvier 2017 à l'exclusion de l'ancien régime « Malraux ».

Bénéficiaires :

- Il s'agit des personnes physiques qui procèdent à des opérations de restauration immobilière directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (SCI ou sociétés transparentes).
- Dans tous les cas, la réduction est réservée aux contribuables domiciliés fiscalement en France au sens de l'article 4 B du CGI et imposés à raison des revenus tirés de la location de l'immeuble restauré, dans la catégorie des revenus fonciers. Elle ne s'applique pas aux immeubles dont le droit de propriété est démembré, sauf lorsque le démembrement résulte du décès d'un des époux soumis à une imposition commune, le conjoint survivant pouvant demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du régime de faveur.
- En revanche, l'investissement peut être réalisé conjointement par des copropriétaires indivis, auquel cas chaque indivisaire bénéficie de la réduction calculée sur la fraction des dépenses éligibles correspondant à ses droits dans l'indivision.

Localisation de l'immeuble :

Les immeubles restaurés doivent se situer soit :

➤ Dans un site patrimonial remarquable. Les sites patrimoniaux remarquables (SPR) se sont substitués, à compter du 8 juillet 2016, aux secteurs sauvegardés, aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap) (Loi 2016-925 du 7-7-2016 art. 112).

➤ Dans un quartier ancien dégradé (quartier PNRQAD).

➤ Dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé (quartier NPNRU).

Pour les opérations de restauration d'immeubles situés dans un quartier ancien dégradé ainsi que dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé, le dispositif « Malraux » peut s'appliquer pour les dépenses supportées jusqu'au 31 décembre 2023.

Restauration :

- L'opération de restauration d'immeubles doit être réalisée en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti et avoir été déclarée d'utilité publique, excepté si l'immeuble est couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé.
- Les travaux devant aboutir à une restauration complète d'un immeuble bâti, sont par conséquent exclus les travaux qui n'en permettent qu'une restauration partielle.
- En revanche, il n'est pas nécessaire que les travaux portent sur toutes les parties de l'immeuble, lorsque certaines d'entre elles ne nécessitent aucune intervention.
- Aucune condition tenant à l'initiative des travaux n'est prévue.

Affectation des immeubles :

La restauration peut être effectuée sur un immeuble affecté à l'habitation ou à un usage professionnel :

- Tout immeuble destiné, après travaux, à l'habitation, y compris ceux qui ne l'étaient pas à l'origine.
- Les immeubles affectés à un usage professionnel avant et après les travaux et qui n'étaient pas à l'origine destinés à l'habitation.

Engagement de location :

- Que le local soit à usage d'habitation ou affecté à un autre usage, le propriétaire doit prendre l'engagement de le louer pendant neuf ans.
- Dans le cas où l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le bénéficiaire du régime est subordonné :
 - à un engagement pris par la société de louer le logement pendant une durée de neuf années,
 - et à un engagement pris par l'associé de conserver les titres de la société jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société.

Affectation des logements :

- Lorsque les dépenses de restauration portent sur un local à usage d'habitation, le propriétaire doit en outre prendre l'engagement de le louer nu, à usage de résidence principale du locataire. Cette condition devant être respectée non seulement au moment de la signature du bail, mais également de façon continue pendant toute la période couverte par l'engagement de location.

Qualité du locataire :

- L'engagement de location doit prévoir que le locataire est une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable.

- De même, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le locataire doit être une personne autre qu'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.

Délai de mise en location :

- La location doit être effective et continue et prendre effet dans les douze mois de l'achèvement des travaux. C'est à partir de cette prise d'effet qu'est décompté le délai de 9 ans.

Base de la réduction :

- La base de la réduction d'impôt est constituée par le montant des dépenses définies ci-après, à l'exclusion du prix d'acquisition du logement.
- Seules ouvrent droit à la réduction d'impôt les dépenses effectivement supportées par le contribuable à l'exclusion donc, s'il y a lieu, des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux.
- 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 CCH, 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 selon l'échéancier prévu au contrat.

Dépenses éligibles :

- Certaines charges foncières de droit commun,
- Les frais d'adhésion à une association foncière urbaine de restauration,
- Les dépenses de travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique.

Date de réalisation :

Les dépenses prises en compte sont celles supportées jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant, soit :

- La date de délivrance du permis de construire,
- L'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable.

Montant de la réduction d'impôt :

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la zone de protection concernée, il est égal dans les SPR :

- 30 % du montant des dépenses éligibles pour les immeubles situés dans le périmètre d'un SPR couvert par un PSMV approuvé,
- 22 % du montant des dépenses éligibles dans les autres cas (PVAP approuvé ou opération de restauration déclarée d'utilité publique).

Dans un quartier ancien dégradé ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé à 30 % du montant des dépenses éligibles pour les immeubles situés dans ces quartiers.

Plafond des dépenses et de l'avantage fiscal :

- Les dépenses ouvrant droit à la réduction sont retenues dans la limite pluriannuelle de 400.000 € sur une période de 4 ans.
- La limite de 400.000 € est globale. Le montant total des dépenses retenues, au titre d'une part, de la réalisation des dépenses et d'autre part, de la souscription de parts de SCPI, ne peut excéder globalement 400.000 € par contribuable.
- Depuis le 1er janvier 2013 (pour les permis de construire déposés à compter du 1er janvier 2013) la réduction Malraux n'est plus soumise au plafonnement global des niches fiscales de 10.000 €.

Modalités d'imputation :

- La réduction d'impôt s'applique au titre de l'impôt sur le revenu payé l'année suivant celle du paiement des dépenses.
- Si la réduction est supérieure à l'impôt exigible, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des trois années suivantes.

Quelques réalisations

