

MALRAUX



Objet de la Loi Malraux

Dispositif destiné à protéger les immeubles situés en secteurs sauvegardés et bénéficier en contrepartie de réductions fiscales importantes pour permettre leur restauration sous le contrôle des Architectes des Bâtiments de France.

Investisseurs et type de biens

Cet investissement incitatif s'adresse particulièrement aux foyers fortement imposés. Concerne les Immeubles situés soit dans un **SPR** (Site Patrimoine Remarquable) qui correspondent aux anciens secteurs sauvegardés, **ZPPAUP** (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager), **AVAP** (Air de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine), ou **QAD** (Quartier Ancien Dégradé) à condition que la restauration soit déclarée d'autorité publique.

Les avantages fiscaux

La loi Malraux permet une **réduction d'impôts de 30%** de restauration avec un **plafond de 400.000 € de travaux** sur une durée maximum de **4 ans**. Soit une **réduction d'impôts maximum de 120.000 €**

Réduction d'impôt de 30% du montant des travaux sur les **SPR** faisant l'objet d'un **PSMV** (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur)

Réduction d'impôt de 22% du montant des travaux sur les **SPR** couvert d'un **PVAP** (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine)

Pas de plafonnement de loyers, ni de ressources des locataires.

Ne rentre pas dans le plafonnement des niches fiscales.

Lorsque la réduction d'impôts au titre d'une année excède l'impôt dû, **le solde de la défiscalisation peut être imputé sur l'IR des 3 années suivantes.**

Les obligations du dispositif

Louer le bien nu à usage d'habitation principale pour une **durée minimale de 9 Ans** après achèvement des travaux.

Le logement ne peut être **loué à un membre du foyer fiscal**, à un ascendant ou descendant du contribuable.

Aboutissement de la restauration complète de l'ensemble de l'immeuble bâti.

La restauration complète de l'immeuble et la qualité du bâti, doit être suivi par un **architecte des bâtiments de France**.

L'engagement de location doit **prendre effet dans les 12 mois** qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble.

Notre avis sur le dispositif Malraux

Cette formule est très intéressante pour les investisseurs qui veulent se constituer un patrimoine tout en bénéficiant d'une importante réduction d'impôts sur une courte durée. Malgré que les travaux de restauration ne rentre pas dans le calcul de la plus value, cette investissement dégagera à long terme une appréciable plus value, car par définition les monuments sont principalement situés dans le centre ville. La loi Malraux est soumise à de nombreuses obligations d'où l'intérêt d'être assis par un professionnel **CGPI** en **Conseil de Gestion de Patrimoine Immobilier**.