

Dispositif MALRAUX



RÉDUCTION D'IMPÔTS SUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION

Bénéficiez jusqu'à 30 % de réduction d'impôts sur le montant des travaux d'un bien à restaurer.

Cette forme d'investissement n'est pas une niche fiscale et ne rentre donc pas dans les éventuels plafonds prévus à cet effet.

RÉDUCTION DE 22% À 30% SUR LE MONTANT DES TRAVAUX

Définition

Le **dispositif de défiscalisation Malraux** a été instauré par André Malraux, dans le texte de Loi n° 62-903 du 4 août 1962. Il concerne uniquement les biens faisant l'objet de travaux de rénovation, par conséquent l'immobilier ancien.

Ce dispositif est **cumulable** avec d'autres dispositifs fiscaux tels que Censi-Bouvard, Pinel, Girardin, Déficit Foncier.

Le dispositif Malraux est destiné aux **contribuables possédant une fiscalité importante**.

En effet le montant des travaux est souvent conséquent et procure donc un avantage fiscal important qu'il faut pouvoir absorber.



Les conditions particulières

Pour bénéficier du dispositif, vous devez respecter certaines conditions :

- Votre **domicile fiscal** doit être situé en France.
- Vous devez vous engager à restaurer l'ensemble de l'immeuble et à louer les **logements nus** en tant qu'**habitation principale**, pendant une **durée minimale de 9 ans**.
- La **location doit être effective dans les 12 mois** qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration.
- Le **plafond des dépenses** est fixé à **400 000 €**. Depuis la loi de finance rectificative pour 2016, ce plafond n'est plus apprécié à raison de 100 000 €/an. Report au titre des 3 années suivantes pour la fraction de la réduction d'impôt qui ne serait pas imputé l'année de réalisation des dépenses faute d'impôt sur le revenu suffisant (4+3 : 7 ans d'avantage fiscal possible).
- Vous devez demander une **autorisation spéciale** auprès du Préfet (ASP).
- Le logement ne doit **pas être loué à un membre du foyer fiscal**, un ascendant ou un descendant du contribuable (ou d'un des associés dans le cas d'une société civile).
- Les opérations de restauration en loi Malraux 2021 doivent nécessairement avoir été **déclarées d'utilité publique**.

Les travaux payés dans un délai supérieur à 4 ans (année de délivrance du permis faisant foi), n'auront pas d'impact fiscal.



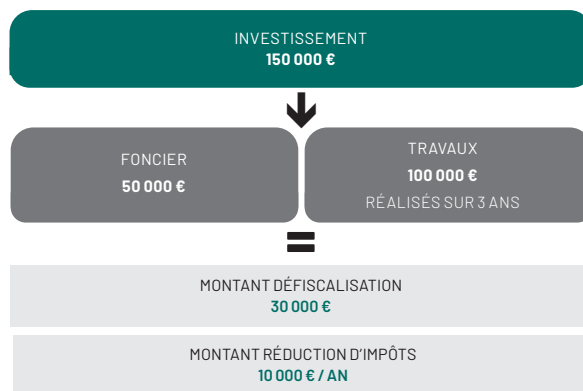
Investir en Loi Malraux

La réduction d'impôts à laquelle vous pouvez prétendre est de :

- **30%** pour les immeubles qui se trouvent dans un **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)**, dans les **Quartiers Anciens Dégradés (QAD)** ou dans les quartiers **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)**.
- **22%** pour les immeubles qui se trouvent dans un **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)** ou dans un programme désigné comme d'utilité publique.

Le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôts en loi Malraux 2021 est **plafonné à 400 000 €**, pour une période de 4 années consécutives.

Exemple d'investissement en Loi Malraux :



LE CONTRAT DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER (VIR)

Il s'agit d'un document qui s'inspire directement de la vente en état futur d'achèvement (VEFA) et qui impose plusieurs modalités :

- La description et les caractéristiques de l'immeuble (éventuellement la superficie de la partie privative du lot).
- La description des travaux à réaliser.
- Le prix de l'immeuble.
- Le délai de réalisation des travaux.
- La justification de la garantie financière d'achèvement des travaux.
- Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages souscrites par le vendeur concernant les travaux.



Dispositif MONUMENTS HISTORIQUES

DÉDUCTION FISCALE DES DÉPENSES D'ENTRETIEN & DE RÉPARATIONS

Valorisez votre patrimoine en le transmettant éventuellement à vos héritiers, tout en faisant des économies d'impôts !
Cette forme d'investissement n'est pas une niche fiscale et ne rentre donc pas dans les éventuels plafonds prévus à cet effet.

— DÉDUCTION DU COÛT DES TRAVAUX DE VOS REVENUS IMPOSABLES —

Déduisez les travaux d'immeubles classés !

Pour bénéficier du dispositif, vous devez investir en direct et respecter certaines conditions :

- Le bien doit être classé aux **Monuments Historiques** ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH).
- Vous devez conserver le bien pendant **au moins 15 ans**.
- Le bien doit être **loué nu** et affecté à l'usage d'habitation principale.
- Les travaux doivent être suivis par un **architecte des Bâtiments de France** et les rénovations doivent être effectuées par des artisans agréés.

LES TRAVAUX ÉLIGIBLES AU DISPOSITIF

- Les travaux de démolition.
- Les travaux de transformation.
- Les travaux de reconstruction de toiture.
- Les travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration de l'habitation.
- Les travaux déclarés d'utilité publique.
- Les travaux de murs extérieurs d'immeubles existants.
- Les travaux ayant pour effet de rendre habitables les combles, les greniers ou les parties communes.

Pourquoi investir en MH ?

Ce dispositif vous permet de rénover ou de réhabiliter des biens faisant partie du patrimoine de sauvegarde français et situés dans des zones touristiques ou dans les centres villes.

Le bien immobilier classé MH ou inscrit à l'ISMH ne peut être démoli, transformé, vendu, donné ou légué sans autorisation du ministère de la Culture.



Les grands principes

DURÉE

- Ce dispositif n'est pas limité dans le temps.
- Les dépenses effectuées en année N sont déductibles en année N.

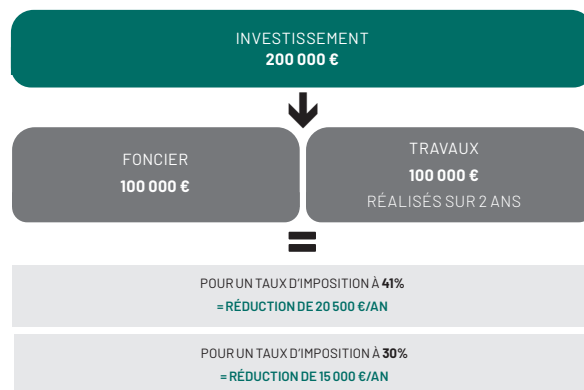
DÉFICIT FONCIER

Le déficit foncier généré notamment par les travaux de rénovation est imputable sur le revenu global, et ce sans limitation de montant, ni restriction relative aux intérêts d'emprunt. En cas d'excédant éventuel, ce dernier constituera un déficit reportable sur le revenu global des années suivantes jusqu'à la 6ème année incluse.

AU COURS DU DISPOSITIF

Vous pouvez louer ou habiter le bien. S'il s'agit de la résidence principale de l'investisseur, il bénéficiera de la moitié des avantages.

Exemple d'investissement :



L'EXONÉRATION DES DROITS DE SUCCESSION

Ce dispositif permet la transmission du bien en exonération totale de droits de succession et ce même si l'héritier n'appartient pas à la famille du détenteur sous condition de signature par les héritiers ou légataires d'une convention à durée déterminée.

Pour bénéficier de l'exonération, les héritiers doivent passer une convention avec les ministères de la Culture et du Budget précisant les modalités d'entretien des biens concernés et définissant des conditions d'accès au public.