



Dispositif **MALRAUX**

➤ Objectifs



Se constituer un patrimoine d'exception
à des conditions optimisées



Protéger ses proches
via l'assurance du prêt



Préparer
sa retraite

Avantages fiscaux

La loi Malraux offre une réduction d'impôt de 22% du montant des travaux de restauration effectués, portée à **30% en SPR** (Site Patrimonial Remarquable) couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé, **avec un plafond de 400 000 € sur une durée de 4 ans**. L'excédent de réduction peut être reporté sur les 3 années suivantes. Modalités applicables uniquement pour les permis de construire ou déclarations déposés depuis le 1^{er} janvier 2017.

La **réduction d'impôt** s'étale sur la période du paiement effectif des travaux qui ne doit pas dépasser **4 ans** après la date de délivrance du permis de construire.

La réduction d'impôt est **hors plafonnement des niches fiscales, de 10 000 € par an**.

Exemple :

Acquisition d'un bien en **VIR (Vente d'Immeuble à Réover)** dans un SPR couvert par un PSMV pour un montant total de 300 000 € dont 200 000 € de travaux de restauration.

CALENDRIER	APPELS DE FONDS	MONTANTS DÉCAISSÉS	TAUX DE LA RÉDUCTION	MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT
Année 2019	30%	60 000 €	30%	18 000 €
Année 2020	40%	80 000 €	30%	24 000 €
Livraison 01/12/2021	30%	60 000 €	30%	18 000 €

TOTAL DES REDUCTIONS D'IMPÔT : 60 000 €



PRINCIPE GÉNÉRAL

La loi Malraux a été instituée en 1962 par André Malraux, pour conserver l'intégrité des quartiers historiques dans certains secteurs sauvegardés. Par ce biais, l'État transfère sur les investisseurs privés la restauration et l'entretien d'une partie du Patrimoine National.



Qui est concerné ?

Ce dispositif s'adresse aux contribuables aisés et imposés de façon significative, ayant une forte capacité d'épargne.



MALRAUX

Point de départ de la réduction d'impôt :

L'année de règlement des dépenses de restauration.

Conditions à respecter

Logements

Si réduction de 22% : immeubles situés dans un SPR couvert par un Plan de Valorisation de l'architecture et du patrimoine approuvé ou dans un SPR où l'opération de restauration immobilière est déclarée d'utilité publique.

Si réduction de 30% : immeubles situés dans un SPR couvert par un PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) approuvé.

Base de calcul

La réduction d'impôt est calculée sur les dépenses de restauration. Certaines charges sont également déductibles des revenus fonciers (prime d'assurance, frais de gestion de l'immeuble, provisions syndic, frais d'adhésion AFU...).

Dans le cadre d'un contrat Vente d'Immeuble à Rénover, le montant des dépenses est celui correspondant au prix des travaux réalisés par le vendeur et payés par l'acquéreur selon l'échéancier du contrat.

Locatives

Obligation de location nue pendant 9 ans

À usage de résidence principale du locataire.

La location doit prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement des travaux. Elle doit être effective et continue pendant toute la durée de l'engagement.

Déclaration

Les dépenses supportées ouvrant droit à la réduction d'impôt doivent être indiquées sur la déclaration 2042C.

Les conseils iSelection

- Les avantages fiscaux du dispositif Malraux ne doivent pas faire oublier les fondamentaux de toute acquisition immobilière et la sélection avisée du bien. iSelection s'y engage depuis 1996, en étudiant l'emplacement des programmes et le savoir-faire des intervenants.
- L'avantage fiscal ne doit pas être la seule motivation d'achat.
- L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.



Bon à savoir

- L'investisseur est libre de choisir le gestionnaire qu'il souhaite.
- Un mandat de gestion pourra être proposé avec l'un des gestionnaires travaillant avec l'opérateur sélectionné.