



DISPOSITIF MALRAUX

⊕ Principe et champs d'application :

La loi Malraux n'est pas une loi fiscale mais c'est une loi d'urbanisme destinée à fixer les conditions dans lesquelles une opération de restauration immobilière peut être menée à bien. Ces conditions figurent dans les articles L313-1 à L313-15 du code de l'urbanisme. Le respect des règles du code de l'urbanisme est une condition nécessaire de la déductibilité fiscale.

⊕ Obligations à respecter :

- ↳ Se situer dans un secteur sauvegardé ou se situer dans une ZPPAUP
- ↳ S'inscrire dans un plan de sauvegarde et de mise en valeur : L'objet de ce document est de fixer les prescriptions architecturales qui doivent être respectées dans le secteur sauvegardé. Il doit être approuvé par décret en Conseil d'Etat.
- ↳ Faire l'objet d'une autorisation spéciale de travaux: Cette autorisation est délivrée par le préfet, elle ne peut être remplacée par l'obtention d'un permis de construire.
- ↳ Être accomplie à l'initiative des propriétaires de l'immeuble ou d'une collectivité publique : Les propriétaires doivent détenir l'immeuble entier ou à défaut, l'ensemble des parties de l'immeuble qui nécessitent des travaux conduisant à une restauration complète de l'immeuble. Si la décision appartient à une collectivité publique, les propriétaires n'interviennent pas dans le processus.

Engagement de location nue à usage de résidence principale (étendue aux locaux professionnels depuis le 01/01/09) pendant 9 ans. La location doit intervenir au plus tard dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux et est interdite à un membre du foyer fiscal, ascendant ou descendant ou associé de la société détenant le bien. Les ventes en état futur de rénovation sont concernées depuis le 01/01/09.

⊕ Nature de l'avantage fiscal :

30% (si le bien est situé dans une ZPPAUP) voire 40% (si le bien est situé dans un secteur sauvegardé) des dépenses annuelles nécessaires à l'opération de restauration immobilière sont déductibles de votre revenu global, en dehors des intérêts d'emprunt. Le montant des dépenses retenues ne pourra excéder 100 000 € par an. Depuis le 1er janvier 1995, tout ou partie d'un immeuble transformé en logement peut ouvrir droit à l'avantage fiscal. La fraction du déficit reportable sur le revenu global est déterminée à partir de l'ensemble des charges déductibles au sens des revenus fonciers. Certaines charges spécifiques peuvent ici être rajoutées : Des frais de relogement et indemnités d'éviction dont le versement a été rendu nécessaire par les travaux réalisés, des dépenses de démolition, des frais d'adhésion à une association foncière urbaine libre, des travaux de reconstitution de toitures ou de murs extérieurs d'immeubles existants ainsi que des travaux de transformation en logement de tout ou partie de l'immeuble. **Cette réduction est incluse dans le plafonnement annuel global des niches fiscales.**

⊕ Pour quelle stratégie patrimoniale ? (exemples)

- ↳ Développer un patrimoine immobilier en privilégiant la « qualité de la pierre ».
- ↳ Utiliser une trésorerie sur court/moyen terme ou une forte capacité d'emprunt même temporaire en réalisant une économie d'impôts importante.
- ↳ Permet de réduire le poids de l'IR dans une période où vous bénéficiez exceptionnellement d'un revenu supérieur et de le convertir en patrimoine.