

LE DISPOSITIF MALRAUX

La loi Malraux est un dispositif de défiscalisation qui a pour objectif de protéger le patrimoine en encourageant les programmes de rénovation des immeubles situés dans des secteurs bien spécifiques, généralement dans les centres historiques des villes. Cette loi accorde une réduction d'impôt aux propriétaires de biens anciens qui seront réhabilités en vue d'être loués.



Notre conseil

- S'entourer d'un gestionnaire de travaux reconnu
- Évaluer le potentiel de valorisation du bien



Les plus

- Emplacement d'exception
- Réduction d'impôts*



Les moins

- Peu d'offres
- Investissement travaux important

(*Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. 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, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

Biens éligibles

- Logement ancien situé dans des Sites Patrimoniaux Remarquables classé couvert par un plan de sauvegardé et les zones classées « quartiers anciens dégradés » ouvrent droit à la réduction d'impôt de 30% dans la limite de 120 000 €.
- Les logements anciens situés dans des ZPPAUP (Zone de Protection Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) approuvés avec plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ouvrent droit à 22% de réduction d'impôt dans la limite de 88 000€.

Plafond

Les dépenses de travaux ouvrant droit à la réduction sont :

- 100 000 € de travaux par an, soit une réduction d'impôts de 22 000 € ou 30 000 € maximum selon le lieu.
- 400 000 € de travaux maximum en 4 années glissantes, soit une réduction d'impôt de 120 000 € maximum sur 4 ans.

Les conditions

1 - Engagement de restaurer l'ensemble de l'immeuble :

Chaque copropriétaire bénéficie d'une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de réhabilitation effectués dans ses parties privatives ou au prorata des tantièmes de copropriété dans les parties communes de l'immeuble.

2 - Autorisation préalable du préfet avant commencement des travaux

3 - Suivi des travaux par les Architectes des Bâtiments de France

4 - Engagement de location du bien (non meublé) pendant 9 ans,

soit en résidence principale (logement), soit dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel (locaux d'activités). La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux.

Bon à savoir : En investissant dans un immeuble classé, vous devrez vous engager à conserver le bien durant au moins 15 ans pour profiter de la loi Malraux

