

LOI MALRAUX

LES AVANTAGES FISCAUX

Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent ou qui sont propriétaires d'un bien immobilier ancien situé sur un site patrimonial remarquable, soit couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé (PSMV), soit couvert par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine approuvé (PVAP), et qui font des travaux de restauration, peuvent bénéficier de ce dispositif.

LA RÉDUCTION D'IMPÔT :

- ▶ La réduction d'impôt s'applique aux dépenses effectuées sur lesdits locaux.
- ▶ **Pour le secteur PSMV :**
 - taux de réduction de **30 %** sur le montant des travaux déclarés dans la limite de 400 000 € sur 4 ans
- ▶ **Pour le secteur PVAP :**
 - taux de réduction de **22 %** sur le montant des travaux déclarés dans la limite de 400 000 € sur 4 ans
- ▶ Les travaux peuvent être étalés **sur 4 ans maximum** après la date de délivrance du permis de construire.
- ▶ Lorsque les dépenses de travaux sont réalisées dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (cadre VIR), prévu à l'article L. 262 1 du code de la construction et de l'habitation, le montant des dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt est celui correspondant au prix des travaux devant être réalisés par le vendeur et effectivement payés par l'acquéreur.
- ▶ Lorsque la réduction d'impôt au titre d'une année excède l'impôt dû au titre de cette même année, **le solde de la défiscalisation Malraux peut être imputé sur l'impôt sur le revenu au titre des 3 années suivantes.**

LA DÉDUCTION DES REVENUS FONCIERS :

En outre, le propriétaire conserve les avantages classiques du droit commun. Il déclare les loyers sur le formulaire 2044(S) spéciale et peut déduire les frais et charges liés à son investissement :

- ▶ **Frais d'administration et de gestion :** déduction des honoraires de gestion, rémunérations (y compris la rémunération du gardien s'il y a lieu, au prorata de la part du propriétaire), frais de procédure.
- ▶ **Primes d'assurance :** toutes les primes d'assurance liées au bien immobilier sont entièrement déductibles pour leurs montants réels.
- ▶ **Travaux :** dépenses de réparation, entretien et amélioration sans limitation de montant, en dehors des travaux de construction ou agrandissement non déductibles.
- ▶ **Taxe foncière :** déduction totale ou partielle en fonction des communes.
- ▶ **Intérêts d'emprunt :** les intérêts du financement de l'acquisition ou de travaux ainsi que les frais annexes (frais de dossier, frais de garantie et assurance décès invalidité liée au contrat) sont déductibles.

LES OBLIGATIONS

Dans le cadre de l'aménagement de la loi Malraux, la réduction d'impôt est conditionnée à l'engagement de restaurer l'ensemble de l'immeuble et de respecter certaines conditions :

- ▶ Louer le bien nu à titre de résidence principale du locataire pendant une durée minimale de 9 ans.
- ▶ La location ne pas être conclue avec une personne appartenant au foyer fiscal de l'investisseur, un ascendant ou un descendant.
- ▶ La location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux.
- ▶ Les travaux sont nécessairement suivis par les **Architectes des Bâtiments de France**.