

EN SAVOIR PLUS SUR LA LOI MALRAUX

POINTS A RETENIR

- Il s'agit d'une réduction d'impôts (montant à déduire de l'impôt global à payer)
- Plafond d'investissement sur 4 ans 400000€ (sur un ou plusieurs logements)
- 22% ou 30 % du montant des travaux sont déductibles et limités à 80000 € OU 120000€ selon le programme.
- Etalement de la réduction d'impôts sur 4 ans et si surplus, prolongation sur 3 ans
- Location nue en RP obligatoire 9 ans (pas de plafonds de loyers ni de ressources)
- Ne rentre pas dans le plafonnement des niches fiscales

LA LOI MALRAUX VOUS CONNAISSEZ ????

La Loi Malraux, instaurée par la Loi n°62-903 du 4 août 1962 et complétée en 1985, a pour objectif de préserver le patrimoine historique français en facilitant la restauration de biens immobiliers anciens. Initialement, cette loi permettait aux propriétaires de déduire les dépenses de restauration de leur revenu global, favorisant ainsi la conservation de l'architecture dans les centres urbains historiques. Le dispositif concernait particulièrement les bâtiments situés à proximité des monuments historiques ou dans des quartiers à forte valeur patrimoniale.

Avec les révisions successives, notamment celle du 1er janvier 2009, la Loi Malraux a évolué pour offrir des avantages fiscaux plus directs. Désormais, elle propose une réduction d'impôt plutôt qu'une simple déduction. Les propriétaires peuvent soustraire un pourcentage des travaux de restauration directement de leur impôt sur le revenu, dans la limite de 400 000 € étalés sur quatre ans. La réduction d'impôt varie en fonction de la localisation du bien : en 2025, elle est de 22 % pour les biens situés dans un site patrimonial remarquable, et de 30 % pour ceux situés soit dans un site patrimonial remarquable bénéficiant d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), soit dans un quartier ancien dégradé (QAD) ou un nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) dont la restauration a été déclarée d'utilité publique.

DONC, il est clair que Le dispositif Malraux est conçu pour encourager la réhabilitation de biens anciens en offrant des avantages fiscaux aux investisseurs. Ces avantages sont conditionnés par le respect de critères stricts concernant la nature des travaux de restauration et l'emplacement des biens. En plus de préserver le patrimoine architectural, ce dispositif contribue à la revitalisation et à la valorisation des centres-villes historiques, en incitant à la rénovation et à l'entretien des bâtiments d'intérêt patrimonial. Cela profite à la fois aux propriétaires, qui bénéficient d'incitations fiscales, et à la communauté, qui voit son patrimoine culturel et architectural préservé.

En 2025, les taux de réduction d'impôt dans le cadre de la Loi Malraux varient en fonction de la localisation et du statut du bien :

-30 % pour les biens situés dans un site patrimonial remarquable bénéficiant d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), dans un quartier ancien dégradé (QAD), ou dans un nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) dont la restauration a été déclarée d'utilité publique.

- 22 % pour les biens situés dans un site patrimonial remarquable sans plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Ces taux visent à encourager la restauration de biens situés dans des zones à forte valeur patrimoniale ou nécessitant une revitalisation urbaine, tout en offrant aux investisseurs des incitations fiscales attractives

QUI PEUT EN PROFITER ?

La défiscalisation en Loi Malraux est effectivement accessible à tout particulier investissant dans des immeubles éligibles aux rénovations encadrées par ce dispositif. Elle est particulièrement avantageuse pour les contribuables fortement imposés, car elle permet de réduire directement l'impôt sur le revenu plutôt que de jouer sur les revenus fonciers. Cela en fait un outil intéressant pour ceux qui souhaitent investir dans la préservation de biens de caractère ou de standing situés dans des zones patrimoniales remarquables ou nécessitant une restauration d'utilité publique, comme les quartiers anciens dégradés (QUAD) et les nouveaux programmes de renouvellement urbain (NPNRU).

A QUI S'ADRESSE LA LOI MALRAUX ?

En 2025, la défiscalisation en Loi Malraux se calcule sur la base du montant des travaux de rénovation effectués, avec une réduction d'impôt de 22 % ou 30 %, selon la localisation du bien. La réduction est plafonnée à 400 000 € de travaux sur quatre ans, permettant une réduction d'impôt maximale de 88 000 € ou 120 000 € sur cette période. Si la réduction dépasse l'impôt dû, l'excédent peut être reporté sur trois ans supplémentaires.

Concernant la location à un membre de la famille, pour bénéficier de la défiscalisation, le bien ne doit pas être loué à un membre du foyer fiscal, ni à un ascendant ou descendant. Si le bien est détenu par une SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés, il ne peut pas être loué à un associé ou à leurs proches. Cela garantit que l'avantage fiscal s'applique dans le cadre d'une location à des tiers qui en font leur habitation principale.

La Loi de Finances Rectificative pour 2016 a apporté plusieurs changements importants à la loi Malraux pour la rendre plus flexible et attrayante :

1. Extension géographique : La loi inclut désormais les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), permettant d'adapter la loi Malraux à ces nouvelles zones protégées. Les taux de réduction d'impôt varient selon le type de SPR, ce qui offre une plus grande couverture géographique pour les investissements éligibles.
2. Plafond des dépenses : Le plafond de 400 000 € est calculé sur une période de quatre ans, au lieu d'une seule année. Cela permet aux investisseurs de répartir leurs dépenses et de reporter la part de réduction d'impôt non utilisée sur trois ans, offrant ainsi une plus grande souplesse fiscale.
3. Transformation de locaux : La loi permet désormais d'appliquer les réductions d'impôt aux locaux non résidentiels, comme des bureaux, qui sont transformés en logements après rénovation. Cela facilite la création de nouveaux logements en éliminant la contrainte de l'affectation initiale du bien.

Ces changements visent à encourager les investissements dans la rénovation et la

préservation du patrimoine tout en offrant des avantages fiscaux plus accessibles et flexibles.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt en loi Malraux, les immeubles doivent être situés dans des zones spécifiques, en fonction de la date de dépôt du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux :

1. Avant le 9 juillet 2016 :

- Les immeubles doivent être situés dans des secteurs sauvegardés, des quartiers anciens dégradés, des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), ou des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).
- La restauration doit avoir été déclarée d'utilité publique.

2. **À partir du 9 juillet 2016:**

- Les immeubles doivent être situés dans un site patrimonial remarquable avec un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé.
- Les immeubles peuvent également être déclarés d'utilité publique.
- Les quartiers anciens dégradés restent éligibles, sous certaines conditions.

Ces zones spécifiques ont été définies pour encourager la restauration et la préservation du patrimoine architectural et historique, tout en offrant des avantages fiscaux aux investisseurs.

La défiscalisation Malraux commence dès l'année où les travaux éligibles sont payés. Pour bénéficier de l'avantage fiscal, le logement doit être mis en location dans les 12 mois suivant la fin des travaux. Le bien doit être loué non meublé, en tant que résidence principale, pour une durée minimale **de 9 ans**.

Avant et après les 9 ans d'engagement de location :

- Avant les 9 ans : Le bien doit être loué pendant au moins 9 ans. Si le bien est revendu avant la fin de cette période, l'avantage fiscal est annulé. L'investisseur doit alors réintégrer la réduction d'impôt perçue dans son imposition pour l'année en cours.
- Après les 9 ans : Vous avez la liberté de continuer à louer le bien sans restriction de plafonnement des loyers ou des revenus, ou vous pouvez choisir de le vendre. À ce stade, les obligations liées au dispositif Malraux sont levées.

Pour bénéficier du dispositif Malraux, voici les démarches à suivre :

1. Vérification de l'éligibilité : Assurez-vous que l'immeuble est situé dans une zone éligible (secteur sauvegardé, site patrimonial remarquable, etc.).
2. Annexe à la déclaration de revenus : Lors de votre déclaration de revenus, joignez une annexe contenant les informations suivantes :
 - Identité et adresse du propriétaire.

- Adresse de l'immeuble et type de zone concernée.
- Date d'approbation du plan de sauvegarde ou de la déclaration d'utilité publique.
- Date de délivrance du permis de construire ou expiration du délai d'opposition.
- Usage du local avant et après travaux.
- Montant des travaux facturés et dates de paiement.
- Engagement à louer le bien non meublé dans les 12 mois suivant la fin des travaux pour une durée minimale de 9 ans.
- Date d'achèvement des travaux et date de mise en location.

3. Documents requis : Joignez les documents suivants à l'annexe :

- Déclaration d'utilité publique ou autorisation d'urbanisme avec avis de l'architecte des Bâtiments de France.
- Factures des travaux, ou le contrat dans le cas d'une vente d'immeuble à rénover.
- Déclaration d'achèvement des travaux, accompagnée d'une attestation de dépôt en mairie.
- Le bail de location, à annexer une fois le bien loué, ou lors d'un changement de locataire.

Concernant un second investissement locatif en loi Malraux :

- Oui, il est possible d'effectuer une seconde acquisition. Toutefois, le plafond des travaux bénéficiant de la réduction d'impôts est de 400 000 € pour l'ensemble des investissements.
- La réduction d'impôt en loi Malraux peut être cumulée la même année avec d'autres dispositifs fiscaux tout en respectant les plafonnements des niches fiscales. Depuis 2013, la loi Malraux est totalement exclue du plafonnement des niches fiscales, ce qui offre une plus grande flexibilité.

Si le locataire donne son congé, l'investisseur doit remettre le bien en location rapidement. Cependant, s'il peut prouver qu'il est activement en recherche de locataire, l'Administration fiscale peut accepter une période de vacance locative.

Concernant le plafond des niches fiscales, la loi Malraux n'est pas concernée par ce plafonnement. Depuis 2013, elle échappe au plafond des niches fiscales fixé à 10 700 € par an, permettant aux investisseurs de cumuler les avantages fiscaux de la loi Malraux avec d'autres dispositifs sans être limités par ce plafond. Cela rend le dispositif intéressant pour être cumulé avec d'autres, comme la loi Denormandie ou des services à domicile.

Pour bénéficier de la loi Malraux, les travaux doivent aboutir à la restauration complète d'un immeuble bâti, sans changer le volume habitable. Les principaux avantages pour les propriétaires incluent :

- Une diminution immédiate de l'impôt dès la première année d'investissement.
- L'absence de plafonnement des niches fiscales, permettant une optimisation maximale de la réduction d'impôt.
- L'acquisition d'un bien immobilier de prestige, souvent situé dans des zones historiques prisées.
- La possession d'un bien ancien entièrement rénové, combinant le charme de l'ancien avec le confort moderne.

PAS D'EXTINCTION PREVUE POUR LA LOI MALRAUX !!

La loi Malraux ne dispose pas d'une date d'extinction prévue, car elle répond aux besoins importants de rénovation du parc immobilier urbain. Concernant la réduction d'impôt, elle peut

atteindre jusqu'à 30 000 € d'économies par an pendant quatre ans. Si la réduction d'impôt dépasse le montant de l'impôt dû, l'excédent peut être reporté sur les trois années suivantes. Par exemple, si un investisseur paie 15 000 € d'impôts par an mais bénéficie d'une réduction de 18 000 € par an grâce à la loi Malraux, il ne paiera aucun impôt pendant deux ans, et seulement une partie l'année suivante. Enfin, le dispositif Malraux n'a pas de caractère rétroactif. Une fois engagé, les conditions restent figées, même si la loi venait à être modifiée ou supprimée ultérieurement.

PAS DE PLAFOND DE RESSOURCES NI DE PLAFONDS DE LOYERS

La loi Malraux ne fixe aucun plafond de ressources pour les locataires ni de plafonds de loyers. Contrairement à d'autres dispositifs comme la loi Denormandie, la loi Malraux permet de maximiser les revenus locatifs sans ces contraintes, tout en bénéficiant d'avantages fiscaux. Les principaux objectifs d'un investissement en loi Malraux incluent la préservation du patrimoine, avec une contribution à la conservation du patrimoine architectural français, et la réduction fiscale, offrant des réductions de 22 % à 30 % des dépenses selon la zone. De plus, elle permet la valorisation du bien immobilier, la diversification du patrimoine, et offre une rentabilité locative sans plafonnement des loyers ni restrictions sur les ressources des locataires.

N HESITEZ PAS A NOUS APPELER POUR TROUVER LA MEILLEURE SOLUTION QUI S'OFFRE A VOUS POUR REDUIRE VOS IMPOTS et vous PRESENTER LES OPPORTUNITES QUI S'OFFRENT A VOUS.

AGL IMMO 0610 975 754 - mai agl.immo.run@orange.fr