



## **L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER** **EN LOI MALRAUX**

### ✓ **Enjeu**

Instaurée en 1962, la loi Malraux vise à favoriser **la conservation et la restauration du patrimoine architectural français**.

Des "secteurs sauvegardés" sont créés lorsqu'ils présentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non.

Les investisseurs bénéficient d'avantages fiscaux sous réserve de respecter un cahier des charges précis pour la restauration du bien acquis.

### ✓ **Cadre fiscal**

La fiscalité a été largement modifiée. Nous nous attacherons à celle applicable aux biens dont le permis de construire a été déposé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

L'acquéreur d'un bien bénéficie d'une **réduction d'impôt** assise sur **le montant des travaux de restauration** plafonné à 100.000 euros par an.

Elle peut être étalée, selon la durée des travaux, sur 4 années : à compter de la délivrance du permis de construire (ou de l'expiration du délai d'opposition) jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année suivante (article 199 ter viciés du CGI).

Le taux de réduction d'impôt dépend de **la localisation de l'immeuble** :

- . 27% en Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager.
- . 36% en Secteur Sauvegardé.

L'éventuel excédent de réduction d'impôt au titre d'une année **ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu des années suivantes**.

Les revenus et charges du bien suivent les règles fiscales des revenus fonciers.

### ✓ **Modalités opérationnelles**

. Depuis 2009, la loi permet au vendeur de se charger des travaux. Auparavant, les travaux de restauration devaient être décidés et engagés de manière formelle par les copropriétaires de l'immeuble dans le cadre d'une AFUL (Association Foncière Urbaine Libre). Le nouveau dispositif prévoit que les travaux peuvent être réalisés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover prévu à l'article L. 262-1 du code de la construction et de l'habitation. Il suffit donc de justifier le paiement des travaux aux entreprises.

. Les travaux sont contrôlés par les **Architectes des Bâtiments de France**.

. Le propriétaire d'un immeuble bénéficiant du régime fiscal Malraux s'engage à **louer nu dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux**. Que ce soit à usage de résidence principale du locataire ou que l'opération porte sur un local affecté à un usage autre que l'habitation (possible s'il ne l'était pas à l'origine), **le propriétaire doit prendre l'engagement de le louer pendant 9 ans**.

Le bien ne peut être loué aux membres du foyer fiscal de l'acquéreur, à ses ascendants ou ses descendants (y compris pour les associés de la SCI acquéreuse).

### ✓ **Remarque**

. La défiscalisation Malraux entre dans **le plafond des niches fiscales**. L'avantage global accordé à un foyer ne peut excéder 18.000 € + 6% du revenu imposable.

. Possibilité d'investir en parts de **SCPI Malraux** (seuil d'accès: 10.000 à 16.000 €)



Compte tenu des spécificités techniques et de leur impact sur le bénéfice de l'avantage fiscal, Cèdre Finance propose des spécialistes reconnus. Outre l'intérêt fiscal, la loi Malraux permet d'acquérir un bien de caractère situé en centre-ville.

S.A.R.L au capital  
de 10.000 euros  
502 932 148  
R.C.S. CRETEIL

Société de courtage  
en assurances  
inscrite à l'ORIAS  
([www.orias.fr](http://www.orias.fr))  
sous le numéro  
08 042 710

Activité de  
transactions sur  
immeubles et fonds  
de commerce  
Carte  
professionnelle  
numéro 08-052  
délivrée par la  
Préfecture du  
Val-de-Marne

Assurance RCP et  
Garantie Financière  
numéro  
112.786.342  
de la compagnie  
MMA Covéa Risks  
sise au 19-21 allée  
de l'Europe - 92616  
Clichy Cedex

« Ne peut recevoir  
aucun fonds, effet  
ou valeur »

Activité de  
démarchage  
bancaire et financier  
enregistrée sous  
le numéro  
2081503024MY

Conseiller en  
Investissements  
Financiers,  
référéncé sous le  
numéro A294100  
par la Chambre  
des Indépendants  
du Patrimoine,  
association agréée  
par l'Autorité des  
Marchés Financiers

Adhérent à la  
Chambre des  
Indépendants du  
Patrimoine