



IMMOBILIER DE DEFISCALISATION SCPI MALRAUX

✓ **Enjeu**

La loi Malraux, votée le 4 août 1962, a une longue histoire dans le domaine de la défiscalisation immobilière. Elle encourage l'acquisition d'immeubles anciens situés en secteur sauvegardé ou en Z.P.P.A.U.P (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) en vue de leur **complète réhabilitation**. Ses modalités ont été modifiées par la loi de Finances 2009 (applicable aux biens dont le permis de construire a été déposé depuis 1^{er} janvier 2009).

✓ **Modalités**

La SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) collecte des fonds auprès de particuliers ensuite investis dans des biens immobiliers. Chaque investisseur est titulaire de parts de la SCPI. Les avantages pour les associés sont une gestion locative déléguée, une mutualisation des risques, une diversification géographique et un seuil d'accès bien inférieur à l'acquisition d'un bien en direct.

La SCPI Malraux acquiert des immeubles à réhabiliter. Cette étape franchie, elle met en **location les biens nus à usage d'habitation principale**, dans les 12 mois suivant la date d'achèvement des travaux, ceci pendant une durée minimum de 9 ans. Ensuite, la SCPI procède progressivement à la vente des biens et rembourse les parts aux investisseurs.

✓ **Cadre fiscal**

. **Réduction d'impôt** : son assiette est le coût des travaux et certaines charges dans la limite annuelle de 100.000 €. Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la catégorie de zone où se trouve le bien :

- 30% en secteur sauvegardé ou en quartier ancien dégradé,
- 22% en Z.P.P.A.U.P ou les aires de mise en valeur du patrimoine.

Elle peut s'étaler sur 3 ans (le temps de la durée des travaux) voire 4 ans si des fouilles archéologiques sont mises en oeuvre.

Particularités de la **SCPI Malraux** :

. la **réduction d'impôt** est **acquise l'année de la souscription**.

. une règle de prorata est appliquée à la valeur de la part car elle ne comprend pas seulement le coût des travaux. De ce fait, la **réduction d'impôt** représente **environ 19% de l'investissement**.

. **Revenus distribués** : les loyers nets de charges suivent la règle d'imposition des revenus fonciers avec imputation possible de déficits fonciers ou d'intérêts d'emprunt liés à l'acquisition des parts.

. **Plus-values** : la plus-value brute (différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant) est soumise à la **taxation des plus-values immobilières** des particuliers. L'exonération est acquise au 30^{ème} anniversaire de l'acquisition (selon une progressivité de l'abattement selon l'ancienneté).

✓ **Remarque**

La **durée de détention**, compte tenu des différentes étapes (acquisition, rénovation, location, revente) s'établit à **15 ans environ**.



Les **SCPI Malraux** sont assez rares. **Cèdre Finance** propose celle d'un partenaire spécialisé dans la réhabilitation de l'ancien depuis plus de 20 ans. A titre d'information, des biens en direct bénéficiant de la fiscalité Malraux peuvent être proposés via différents partenaires sélectionnés.