Cabinet Fiscal Urios André, docteur en droit, Conseil fiscal et patrimonial, conseil en investissement et transactions immobilières

Le dispositif Malraux

Le dispositif « Malraux » est un outil de défiscalisation à l'attention des personnes qui souhaitent investir dans l'immobilier ancien. Il permet aux particuliers qui investissent dans des opérations de restauration d'immeubles situés dans certaines zones protégées de bénéficier d'une réduction d'impôt. Les particuliers doivent pour cela procéder à la restauration complète de leur immeuble et s'engager à le louer, après la rénovation, pendant neuf ans.

Seules les personnes physiques et les associés personnes physiques de certaines sociétés peuvent en bénéficier à la condition d'être domiciliés fiscalement en France.

Jusqu'en 2008, le dispositif permettait aux propriétaires de déduire de leurs revenus fonciers, en plus des charges de droit commun, certaines charges spécifiques et d'imputer sur leur revenu global, sans limitation de montant, le déficit foncier en résultant. Ce régime demeure applicable aux opérations pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée avant le 1er janvier 2009.

Depuis le 1er janvier 2009 , l'avantage fiscal prend la forme d'une réduction d'impôt plafonnée qui n'est définitivement acquise que si l'immeuble est loué pendant neuf ans. Ce nouveau dispositif est applicable aux opérations pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux est déposée depuis le 1er janvier 2009.

Attention : Le bénéfice de la réduction d'impôt est réservé aux contribuables qui sont titulaires de la pleine propriété de l'immeuble ; les titulaires de droits démembrés (usufruitier, nu-propriétaire) sont donc exclus du champ d'application de l'avantage fiscal.

Avantages fiscaux

- **Le calcul de la réduction d'impôt**

  1.- La base de la réduction

  La base de la réduction d'impôt est constituée par le montant des dépenses éligibles (*cf. infra*), à l'exclusion du prix d'acquisition du logement. Les dépenses s'entendent sous déduction des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux.

  Ces dépenses sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 €. La fraction des dépenses excédant ce montant n'est pas déductible des revenus fonciers. Elle ne peut pas non plus être reportée sur les revenus des années suivantes.

  Lorsque l'immeuble est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie du plafond de 100 000 €.

www.actifsplus.fr © 2010

Lorsque les dépenses de travaux sont réalisées dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover 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 selon l'échéancier prévu au contrat.

2.- Le taux applicable

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la zone de protection concernée. Il est égal à :

- 30 % du montant des dépenses pour les immeubles situés dans une ZPPAUP ;
- 40 % des ces mêmes dépenses, pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé.

En théorie, compte tenu du plafond des dépenses déductibles (100 000 €) le propriétaire est donc susceptible de bénéficier d'une réduction d'impôt maximale annuelle de 30 000 € ou 40 000 € selon la zone de localisation de l'immeuble. Cependant, en pratique, ce montant pourra être réduit par application du plafonnement global de certains avantages fiscaux.

Exemple : Soit un contribuable propriétaire d'un appartement compris dans un immeuble faisant l'objet d'une restauration complète et situé dans une ZPPAUP.

Les travaux de restauration, débutés en décembre 2009, s'achèvent en octobre 2012. Au titre de cette première année (2009), il supporte des dépenses de travaux pour un montant de 110 000 €, des intérêts d'emprunt pour un montant de 8 500 € et il perçoit 1 200 € de loyers pour le mois de décembre.

Les intérêts d'emprunt génèrent un déficit foncier de 7 300 € reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

La réduction d'impôt, égale à 30 % du montant des dépenses dans la limite de 100 000 €, lui procure un avantage fiscal de 30 000 €. La fraction des dépenses excédant le plafond, soit 10 000 €, est définitivement perdue.

- **Les modalités d'imputation**

La réduction d'impôt s'applique au titre de l'impôt sur le revenu payé l'année suivant celle du paiement des dépenses. Les travaux réglés en 2009 permettent ainsi de réduire l'impôt payé en 2010 à raison des revenus de 2009. Si la réduction est supérieure à l'impôt exigible, l'excédent n'est ni reportable, ni restituable.

Il est rappelé que l'avantage fiscal est applicable pendant quatre années d'imposition au maximum.

Exemple : Soit un contribuable qui achète en janvier 2010 un appartement dans un immeuble faisant l'objet d'une restauration complète et situé dans un secteur sauvegardé. Le permis de construire est délivré le 1er juin 2010.

Les travaux de restauration débutent en juillet 2010 et s'achèvent en novembre 2013. L'appartement est loué à compter de décembre 2013.

www.actifsplus.fr © 2010

Le montant des travaux payés au titre de ces années s'élève respectivement à 80 000 €, 118 000 €, 112 000 € et 90 000 €. Au cours de chacune de ces années il supporte en outre des intérêts d'emprunt pour un montant de 11 000 € la première année et 12 000 € les années suivantes.

En 2013, il perçoit 1 400 € de loyer pour le mois de décembre.

Le contribuable bénéficie d'une réduction d'impôt déterminée comme suit :

- **en 2010 (impôt à payer en 2011), la réduction d'impôt est de : 80 000 € × 40 % = 32 000 €. Les intérêts d'emprunt sont quant à eux déductibles des autres revenus fonciers ou, à défaut de tels revenus, génèrent un déficit foncier reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes ;**
- **en 2011 et 2012 (impôt à payer en 2012 en 2013), cette réduction d'impôt est de : 100 000 € × 40 % = 40 000 €, la fraction excédent le plafond (soit respectivement 18 000 € et 12 000 €) étant perdue. Les intérêts d'emprunt sont pris en compte selon les mêmes modalités qu'en 2010 ;**
- **en 2013 (impôt à payer en 2014) d'une réduction d'impôt de 100 000 € × 40 % = 40 000 €. Les intérêts d'emprunt s'imputent sur le montant des loyers et génèrent, à défaut d'autres revenus fonciers, un déficit foncier reportable de 10 600 € (12 000 € - 1 400 €).**

Le montant total de la réduction d'impôt pour l'investissement s'élève à 152 000 € pour un investissement travaux de 400 000 €.

Remarque : En cas de revenus fonciers importants provenant d'autres immeubles, il peut être plus avantageux pour le contribuable de ne pas se placer sous le régime de la réduction d'impôt et de rester sous celui de droit commun de la déduction des charges des revenus fonciers.

Conditions à remplir

Conditions tenant à l'immeuble

1.- La localisation de l'immeuble

L'immeuble doit être situé soit dans un secteur sauvegardé, soit dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, soit encore dans un quartier ancien dégradé délimité par décret .

2.- La restauration de l'immeuble

L'opération doit être réalisée en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti, mais il n'est pas nécessaire que les travaux portent sur toutes les parties de l'immeuble, lorsque certaines d'entre elles ne nécessitent aucune intervention. En revanche, sont exclus du champ d'application de la réduction d'impôt, les travaux qui ne permettent qu'une restauration partielle de l'immeuble.

www.actifsplus.fr © 2010

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, l'opération de restauration doit être déclarée d'utilité publique sauf dans le cas où un plan de sauvegarde et de mise en valeur a été approuvé.

N.B. : Aucune condition tenant à l'initiative de l'opération n'est prévue.

3.- L'affectation de l'immeuble

La réduction d'impôt est susceptible de s'appliquer aux locaux d'habitation, à ceux destinés originellement à l'habitation et réaffectés à cet usage ainsi que, sous certaines conditions, aux locaux professionnels. Les restaurations complètes d'immeubles dont le rez-de-chaussée est occupé par des commerces peuvent ainsi bénéficier de l'avantage fiscal.

Conditions tenant aux dépenses

Les dépenses éligibles à la réduction d'impôt sont les suivantes :

1.- Les charges foncières de droit commun

Ouvrent droit à la réduction d'impôt : les dépenses de réparation et d'entretien, les primes d'assurance, les dépenses d'amélioration, les taxes locales (taxe foncière et taxes annexes), ainsi que les frais de gestion (rémunération des gardes et concierges, frais de rémunération, honoraire et commission versés à un tiers, frais de procédure).

Remarque : Les intérêts d'emprunt n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt mais demeurent déductibles des revenus fonciers dans les conditions de droit commun.

2. – Les travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique

Toutes les dépenses de travaux réalisés avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France, en conformité avec les prescriptions mentionnées dans la déclaration d'utilité publique ou dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur ouvrent droit à réduction d'impôt.

3. - La date de réalisation des dépenses

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt sont celles supportées par les contribuables à compter de la date de délivrance du permis de construire ou de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable.

Seules sont prises en compte les dépenses supportées jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'une des deux dates visées ci-dessus. Ainsi, les contribuables ne peuvent bénéficier de l' avantage fiscal que pendant quatre années d'imposition au maximum, étant précisé que la mise en location du logement doit intervenir dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux.

Remarque : Le délai de prise en compte des dépenses peut être prolongé en cas de découvertes fortuites archéologiques ou de force majeure.

Conditions tenant aux propriétaires : l'engagement de location

www.actifsplus.fr © 2010

La réduction d'impôt est réservée aux contribuables qui s'engagent à louer l'immeuble rénové pendant neuf ans. S'il s'agit d'un local à usage d'habitation, le propriétaire doit en outre prendre l'engagement de le louer nu, à usage de résidence principale du locataire (condition devant être respectée pendant toute la période couverte par l'engagement de location).

Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, les associés de la société doivent en outre s'engager à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société.

La location doit être effective et continue pendant les neuf années de l'engagement. Le locataire ne saurait être un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable. De même, s'agissant d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le locataire doit être une personne autre qu'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.

La location doit prendre effet dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux. C'est à partir de cette prise d'effet qu'est décompté le délai de neuf ans.

Règle de non-cumul

Il est n'est pas possible de cumuler le bénéficie de l'avantage « Malraux » avec les réductions d'impôt suivantes :

- **réduction d'impôt au titre des investissements locatifs dans le secteur du tourisme** ;
- **réduction d'impôt au titre des investissements dans les résidences hôtelières à vocation sociale ;**
- **réduction d'impôt au titre des investissements réalisés outre-mer** ;
- **réduction d'impôt « Scellier »**.

www.actifsplus.fr © 2010

www.actifsplus.fr © 2010