

# *Diane Patrimoine*

## Loi Malraux

Les opérations de restauration immobilière effectuées dans le cadre de la loi Malraux sont assorties d'un régime fiscal de faveur. Le dispositif Malraux 2014 donne droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable et vous fera ainsi réaliser des économies d'impôts importantes. D'importants changements ont eu lieu en 2009, 2011 et 2013.

### **Régime fiscal :**

- l'investisseur bénéficie grâce à la loi Malraux d'une réduction d'impôt à hauteur de 22% (30% avant 2011) des travaux effectués dans l'année plafonné à 100 000 euros de travaux par an lorsque le bien immobilier est situé en ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager).
- Lorsque l'investissement est situé en secteur sauvegardé, l'économie d'impôt annuelle est fixée 30% (40 % avant 2011) des travaux de l'année toujours plafonnée à 100 000 € de travaux par an. Les secteurs sauvegardés ont pour objet de conjuguer les efforts de restauration immobilière et de mettre en place une protection à l'échelle d'un quartier dans le cadre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.)
- Il n'y a pas de limitation géographique pour l'implantation du bien.

**Bénéficiaires du dispositif :** Personnes physiques domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui réalisent des investissements locatifs directement ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'IS (SCI, SCPI, ...). La loi Malraux s'adressera donc essentiellement aux investisseurs fortement fiscalisés. Pas de démembrement possible, mais indivision. Durée des travaux 3 ans maximum.

**Logements concernés et conditions :** les logements concernés par la loi Malraux sont tous les logements anciens situés dans une zone qui peut-être définie autour des Monuments Historiques et dans les quartiers, sites et espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel. Mais aussi pour le secteur sauvegardé lorsque les logements 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.

- Possibilité de déduire les travaux sur les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux
- En contrepartie des avantages fiscaux il faudra louer le logement nu, à usage de résidence principale du locataire (sauf à ses enfants ou ascendants!), pendant une durée minimale de neuf ans.
- Mais aussi trouver un locataire dans les 12 mois qui suivent la fin des travaux.
- Avec la loi Malraux la location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable.
- Les travaux doivent aboutir à la restauration complète d'un immeuble bâti, sans en changer le volume habitable.

Le dispositif de la loi Malraux 2014 ne rentre plus dans le plafonnement global des niches fiscales (alors qu'il l'était auparavant) et permet une réduction maximum de 30.000 € par an pendant 3 ans.

Pour tout renseignement complémentaire :  
[contact@dianepatrimoine.com](mailto:contact@dianepatrimoine.com)