

Dernière mise à jour le 02 mars 2016

La loi Malraux

L'ancien dispositif Jusqu'en 2009, le Malraux prenait la forme d'un régime dérogatoire de déduction. Les propriétaires pouvaient ainsi déduire de leurs revenus fonciers, en plus de leurs charges ordinaires, certaines ...

Sommaire

- L'ancien dispositif
- Le champ d'application
- Les immeubles éligibles
- Les conditions d'application
- Le calcul de l'avantage fiscal
- La remise en cause de l'avantage fiscal

L'ancien dispositif

Jusqu'en 2009, le Malraux prenait la forme d'un régime dérogatoire de déduction. Les propriétaires pouvaient ainsi déduire de leurs revenus fonciers, en plus de leurs charges ordinaires, certaines dépenses spécifiques :

- les opérations de conservation, de restauration et de mise en valeur des secteurs sauvegardés,
- les opérations de restauration immobilière comportant des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'un ensemble d'immeubles.

Par ailleurs, les déficits étaient imputables sur le revenu global sans limitation, ce qui permettait de réaliser une économie d'impôt immédiate.

Le champ d'application

Le dispositif Malraux concerne les personnes physiques domiciliées en France. L'investissement éligible peut être réalisé en direct ou par le biais d'une société immobilière (comme une SCI).

Le produit de la location de l'immeuble sur lequel les travaux sont réalisés doit être imposé dans la catégorie des revenus fonciers (il doit donc s'agir de location nue).

Les immeubles éligibles

Les opérations ouvrant droit à l'avantage fiscal doivent concerner des immeubles situés :

- dans un secteur sauvegardé,
- dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Ces immeubles doivent être :

- des locaux d'habitation,
- des locaux destinés initialement à l'habitation et réaffectés à cet usage (par exemple des logements transformés en bureaux puis réaffectés à l'habitation),
- des locaux commerciaux générant des revenus fonciers.

Les conditions d'application

La réduction d'impôt n'est accordée que si une restauration complète d'un immeuble bâti est réalisée. Par conséquent les travaux qui ne permettent qu'une restauration partielle de l'immeuble sont exclus du dispositif. Néanmoins, les travaux n'ont pas à porter sur toutes les parties de l'immeuble, lorsque certaines d'entre elles ne nécessitent aucune intervention.

Par ailleurs, les travaux de restauration doivent être déclarés d'utilité publique.

Le propriétaire doit prendre un engagement de location de 9 ans et si l'immeuble est inscrit à l'actif d'une société, les associés doivent conserver les parts de celle-ci durant 9 ans.

Le bien doit être donné en location dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux.

Le calcul de l'avantage fiscal

L'assiette de la réduction d'impôt est constituée des dépenses suivantes :

- certaines charges foncières de droit commun (dépenses de réparation et d'entretien, primes d'assurances, dépenses d'amélioration, frais de gestion, taxe foncière),
- les frais d'adhésion à une association foncière urbaine de restauration,
- les travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique (démolition, reconstitution de toitures ou de murs extérieurs, travaux de transformation en logement...).

Les dépenses éligibles sont plafonnées à 100 000 euros par an. Seules les dépenses effectivement payées au cours d'une année d'imposition peuvent être prises en considération au titre de cette année.

Le taux de la réduction d'impôt est de 22% pour les immeubles situés dans les ZPPAUP et de 30% pour ceux situés dans un secteur sauvegardé.

Le Malraux, du fait de l'importance des dépenses pesant sur le contribuable, n'est pas pris en compte dans le plafonnement des niches fiscale.

La remise en cause de l'avantage fiscal

La réduction d'impôt peut être remise en cause dans les hypothèses suivantes :

- non respect de l'engagement de location,
- non respect de l'engagement de conservation des parts,

- revente de l'immeuble pendant l'engagement de location,
- démembrement de propriété