



Vieilles pierres : une réduction d'impôt pour le dispositif Malraux

La loi de finances pour 2009 a sérieusement encadré ce régime qui a contribué à la rénovation des centres urbains anciens. Au lieu d'imputer les déficits sur son revenu global, le particulier ne bénéficie plus que d'une réduction d'impôt de 30% ou 40%, dans la limite de 100.000 euros par an.

Au lieu d'imputer les déficits sur son revenu global dans le cadre du dispositif Malraux, qui vise à rénover les centres urbains anciens, les amateurs de vieilles pierres devront se contenter à compter du 1er janvier 2009, d'une simple réduction d'impôt.

Comment ça marche ?

Bien rôdé, ce régime incite les particuliers à acheter un logement ancien destiné à faire l'objet d'une restauration, autorisée par l'architecte des Bâtiments de France et d'une location. L'immeuble doit être situé à l'intérieur d'un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural et paysager français (ZPPAUP). Concrètement, ces zones se situent généralement dans les quartiers historiques des grandes villes : Bordeaux, Marseille, Lyon, Mulhouse, Brest, Montpellier, Grenoble, St Etienne, Bayonne. Au total, une centaine de villes ont dans leur périmètre un secteur sauvegardé. Au total, on compte plus de 500 ZPPAUP.

L'investisseur est tenu de louer son bien restauré à usage d'habitation principale exclusivement, pour une durée minimale de six ans. " *Si l'objectif original de la loi Malraux est patrimonial et culturel, il est devenu un des moyens de mettre sur le marché des logements destinés à la location*", commente un observateur. Dans ce type d'opération de réhabilitation, comme le prix des travaux est soit supérieur ou égal à celui du "bien non restauré" ou "prix du foncier", le particulier défiscalise fortement son placement. Généralement, les travaux s'effectuent sur un ou deux ans. Au niveau du financement, l'investisseur contracte un crédit, mais les intérêts d'emprunt ne sont déductibles que des loyers encaissés.

La situation jusqu'au 31 décembre 2008

Du côté des revenus, l'investisseur perçoit les loyers. Du côté des dépenses, il peut déduire intégralement les travaux de réhabilitation de ses revenus fonciers. Et l'excédent s'impute, sans limitation sur son revenu imposable. Mais, les intérêts d'emprunt ne sont déductibles que des loyers, pas du revenu global. Par conséquent, ils ne peuvent pas contribuer au déficit imputable sur le revenu global de l'investisseur.



A partir du 1er janvier 2009

Les nouveautés portent sur le changement d'avantage fiscal et l'élargissement du dispositif aux autres biens immobiliers que les logements. Plus précisément, la loi de finances pour 2009 convertit le dispositif "Malraux", jusque là une déduction d'impôt, en une réduction d'impôt assise sur le montant des dépenses effectuées sur une période de trois ans. En cas de fouilles archéologiques, ce délai de trois ans, peut être majoré d'un an, ce qui porterait le délai global à quatre ans. Ces dépenses sont retenues dans une limite annuelle de 100.000 euros.

Les travaux de rénovation d'un bien situé dans le secteur sauvegardé procurent une réduction d'impôt de 40% et ceux d'un bien situé dans une ZPPAUP, une réduction d'impôt de 30%. Par conséquent, des travaux éligibles peuvent procurer jusqu'à 40.000 euros de réduction d'impôt dans un secteur sauvegardé, et jusqu'à 30.000 euros dans une ZPPAUP.

Tous les travaux sont pris en compte pour le calcul de la réduction d'impôt. " *La base de la réduction d'impôt comprend également les travaux réalisés visant à transformer en logement, tout ou partie des locaux. Et ce, que ces travaux soient ou non effectués dans le volume bâti existant, car dans ces bâtiments anciens, il n'est pas toujours possible de rétablir les avancées de toitures disparues* " commente un professionnel.

En contrepartie de cet avantage fiscal, les particuliers doivent donner leur bien en location pendant neuf ans, au lieu de six ans précédemment. Et ce, qu'il s'agisse ou non d'un local à usage d'habitation.