



LOI MALRAUX

Contribuables concernés :

Particuliers imposés à la tranche maximale.

Type d'avantage fiscal :

Imputation des déficits sur le revenu global.

Conditions à respecter :

Très strictes (voir ci-après).

Précisions complémentaires :

Aucun conventionnement de loyer.

Attention ! Pour bénéficier de la loi Malraux, vous devez impérativement être à l'initiative des travaux.

Si le fisc admet que vous puissiez confier par mandat tout ou partie des démarches et prestations de direction et surveillance des travaux, elle se réserve néanmoins la possibilité de vérifier que ce tiers n'est pas en fait celui qui est à l'origine des travaux.

Dispositif

Ce dispositif fiscal nommé secteur sauvegardé, plus connu sous le nom de loi Malraux, peut se résumer de la manière suivante :

⌘ Les propriétaires d'un immeuble situé dans un secteur éligible à la loi Malraux peuvent imputer leurs déficits fonciers résultant de leurs dépenses de restauration immobilière sur le revenu global et, ce, sans aucun plafond.

⌘ Cet avantage fiscal ne s'applique pas aux immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée à compter du 1er janvier 2009.



Conditions à respecter

Pour bénéficier du régime fiscal accordé dans le cadre de la loi Malraux, plusieurs conditions sont requises.

Situation du bien

Le bien doit être un logement ancien situé soit :

∞ dans une **zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP)** qui, depuis le 1er janvier 1998, remplace les périmètres de restauration immobilière (la création de ces ZPPAUP résulte d'un arrêté préfectoral publié au recueil des actes administratifs).

∞ en **secteur sauvegardé**. Il existe quatre-vingts secteurs sauvegardés répartis sur l'ensemble du territoire.

Déclaration d'utilité publique

Sur le bien en question, l'acquéreur doit entreprendre des travaux de restauration immobilière qui devront avoir été déclarés d'utilité publique.

Que le bien soit situé en ZPPAUP ou en secteur sauvegardé, les travaux entrepris doivent aboutir à la restauration complète d'un immeuble bâti, à cette réserve près que dans la mesure où certaines parties de l'immeuble ne nécessitent aucune intervention, la loi n'exige pas que l'on y engage des travaux.

Initiative de l'opération

L'initiative des opérations de restauration immobilière doit être prise par une personne seule ou par un ensemble de propriétaires regroupés au sein d'une Association foncière urbaine (AFU).

Autrement dit, le vendeur du ou des immeubles concernés ne peut prendre l'initiative du groupement des propriétaires et encore moins de réaliser les travaux en leur nom.



Engagement de location

Une fois le bien réhabilité, le ou les logements doivent être loués nus à un locataire pour sa résidence principale pendant une durée minimale de 6 ans.

Mais, contrairement à la loi Besson le propriétaire n'est plus tenu, depuis 1994, de respecter des plafonds de loyer et de ressources du locataire.

Avantage fiscal

A l'exception des intérêts d'emprunt et des frais accessoires à l'emprunt, qui restent déductibles des revenus fonciers dans les conditions normales, toutes les charges de la propriété de droit commun, de même que les dépenses de démolition, les travaux de reconstitution des toitures ou de murs extérieurs dès lors qu'ils sont consécutifs à ceux de démolition, ainsi que les travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble, en ajoutant aussi les frais d'adhésion à des AFU, peuvent engendrer un déficit.

Ce dernier est alors imputable en totalité sur le revenu global de l'investisseur et non plus seulement, comme dans le cas du régime de droit commun, sur les revenus fonciers.



Travaux déductibles

L'investisseur peut déduire de son revenu global l'ensemble des dépenses nécessaires à la restauration et, ce, sans plafonnement de leur montant.

Seuls les intérêts d'emprunt et les frais accessoires de ce prêt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Parmi les dépenses imputables sur le revenu global, on relèvera :

⌘ l'ensemble des dépenses déductibles en application des règles de droit commun qui logiquement seraient imputables sur le revenu foncier mais qui, par dérogation, le deviennent sur le revenu global : frais de gérance et de rémunération des concierges, dépenses de travaux d'amélioration ou d'entretien.

⌘ les frais d'adhésion aux AFU.

⌘ les dépenses découlant de l'opération de restauration immobilière elle-même, incluant les travaux de démolition imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire;

⌘ les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants rendus nécessaires par les démolitions imposées.

⌘ les travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, pour le rendre habitable (y compris les parties antérieurement non habitables, telles que combles et greniers), sans agrandissement du volume total bâti de l'immeuble. Sont exclus les travaux de transformation en logements de locaux précédemment affectés à un autre usage (commercial, professionnel), qui n'ouvrent pas droit à la possibilité d'imputation sur le revenu global.

Les travaux concernés doivent, de toute façon, être prévus par le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou par la déclaration d'utilité publique selon le cas.



Mise en garde

Le non-respect de la procédure peut entraîner la requalification s'il est démontré qu'il s'agit d'une vente camouflée en l'état futur d'achèvement.

Le second risque est de surpayer l'opération (achat du logement ancien plus les travaux).

Il ne faut pas en outre perdre de vue que la situation d'un immeuble en secteur sauvegardé n'est pas une garantie systématique de demande locative ni de rendements locatifs intéressants, là comme ailleurs, la qualité de l'emplacement est primordiale.

En cas de non-respect du délai de location de six ans, tous les déficits imputés depuis le début sont réintégrés dans le revenu global de l'année en cours.

S'il y a revente, même après six ans, le calcul de la plus-value imposable ne prend pas en compte le coût des travaux.

Aussi, pour éviter une taxation importante, il n'est d'autre solution que de conserver le bien aussi longtemps que nécessaire pour réduire chaque année de 10 % la plus-value imposable à partir de la cinquième année.

Sortie du régime

Une fois l'opération Malraux terminée, l'engagement de location de six ans respecté, le bien est considéré comme un bien ancien traditionnel.

Si vous désirez continuer à le mettre en location, vous pourrez selon les cas :

- ⌘ opter pour le statut Besson/Robien ancien ou Borloo ancien.
- ⌘ avoir droit au régime du micro foncier assorti de sa déduction forfaitaire de 30 %.
- ⌘ ou encore, si vous n'appartenez pas à l'une des catégories ci-dessus, être soumis au régime du droit commun.

Justificatifs à produire

Joignez à votre déclaration les factures prouvant la réalité des travaux ainsi que la copie de leur autorisation sans oublier l'adresse du logement, la copie du bail et le nom du locataire.