
OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE « LOI MALRAUX »

(Demande de permis de construire ou déclaration de travaux déposée à compter du 01/01/2009)

Le dispositif Malraux permet aux particuliers d'acquérir des immeubles bâtis situés dans certaines zones protégées en vue d'effectuer des travaux de restauration complète de ces immeubles pour bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu.

SE CONSTITUER UN CAPITAL

Vous vous constituez un patrimoine en utilisant l'effet de levier du crédit, tout en protégeant votre famille grâce à l'assurance décès du crédit.

PRÉPARER SA RETRAITE

Vous vous constituez un patrimoine permettant de disposer de revenus complémentaires lors de la retraite.

RÉDUIRE SA FISCALITÉ SUR LES REVENUS

FISCALITE

En 2015, le taux de la réduction d'impôt sur le revenu est de :

- > 22 % des dépenses, retenues dans la limite annuelle de 100 000 €, pour les immeubles situés en ZPPAUP,
- > 30 % des dépenses, retenues dans la limite annuelle de 100 000 €, pour les immeubles situés en secteur sauvegardé.

Les dépenses prises en compte pour déterminer la réduction d'impôt sont celles supportées jusqu'au 31 décembre de la 3^{ème} année suivant la date d'obtention du permis de construire.

La loi de finances pour 2013 a exclu la réduction d'impôt Malraux du plafonnement global des niches fiscales.

CONDITIONS D'APPLICATION

- Le propriétaire de l'immeuble est une **personne physique**, ou **associé** d'une société non passible de l'impôt sur les sociétés, fiscalement **domiciliée en France** et détenant la **pleine propriété** du bien. Les revenus perçus sont imposables dans la catégorie des **revenus fonciers**.
- L'opération doit avoir lieu :
 - > soit dans un **secteur sauvegardé**, tel que défini par le Code de l'urbanisme,
 - > soit dans une **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)**, sous réserve que les propriétaires obtiennent une autorisation spéciale pour les travaux envisagés.
- **La restauration** doit être **complète** et avoir été déclarée **d'utilité publique**.
- L'immeuble à **usage d'habitation** ainsi que les **locaux professionnels** sont susceptibles de bénéficier du dispositif « Malraux ».
- Le propriétaire doit prendre **l'engagement de louer le logement** (location nue et à usage de résidence principale du locataire lorsque l'immeuble est à usage d'habitation) pendant une durée de 9 ans. Le locataire est une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable.
- La **location** doit prendre effet **dans les 12 mois** qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration.

DÉPENSES OUVRANT DROIT À RÉDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU

Parmi les dépenses exposées dans le cadre des opérations de restauration immobilière « loi Malraux », certaines ouvrent droit à réduction d'impôt sur le revenu :

- > les dépenses de réparation et d'entretien,
- > les primes d'assurance,
- > les dépenses d'amélioration,
- > certaines impositions (autres que celles au profit des collectivités locales),
- > les frais de gestion,
- > la fraction de provision pour charges pour les dépenses de travaux de la copropriété pour le montant effectivement payé par le syndic aux entrepreneurs.

Précision : le droit commun précise que l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si le contribuable maintient l'affectation de l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.

REMISE EN CAUSE DE L'AVANTAGE FISCAL

La réduction d'impôt est remise en cause au titre de l'année au cours de laquelle intervient :

- > une rupture de l'engagement de location ou de conservation des parts,
- > le démembrement du droit de propriété de l'immeuble ou des parts. A noter que lorsque le démembrement résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, aucune remise en cause n'est appliquée sous réserve de reprise des engagements courants par le conjoint survivant.

FISCALITÉ DES PLUS-VALUES DE CESSION

La plus-value réalisée lors de la cession d'un bien ayant fait l'objet d'une restauration immobilière dans le cadre de la loi Malraux relève du régime des plus-values immobilières. La plus-value est soumise à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % et aux prélèvements sociaux.

La plus-value est déterminée par différence entre le prix de cession du bien et le prix d'acquisition revalorisé :

- des frais d'acquisition (honoraires de notaire, frais de timbre et de publicité foncière,...) pour leur montant réel ou au forfait de 7,5 % (en cas d'acquisition à titre onéreux).
- du forfait pour travaux de 15 % sous réserve que l'immeuble soit détenu depuis plus de 5 ans ou sous certaines conditions strictes, des travaux pour leur montant réel.

La plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention :

Durée de détention	Abattement pour le prélèvement d'IR de 19 %	Abattement pour les prélèvements sociaux
Entre 0 et 5 ans	0 %	0 %
Entre 6 et 21 ans	6 % par an	1,65 % par an
22 ans	4 %	1,60 %
Entre 23 et 30 ans	-	9 % par an

Une plus-value immobilière pourra donc :

- être exonérée d'impôt sur le revenu après 22 années de détention,
- être exonérée de prélèvements sociaux après 30 années de détention.

Pour les cessions réalisées à compter le 1^{er} janvier 2013, une taxe s'applique sur les plus-values nettes imposables qui excèdent 50 000 € par cédant. Son taux est de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value.

Cette présentation a une valeur purement informative et ne constitue pas une offre contractuelle de services ou de produits. Les informations contenues dans ce document sont issues de sources considérées comme fiables et à jour au moment de sa parution notamment compte tenu de la réglementation en vigueur. Elles ne sauraient cependant entraîner la responsabilité de Polaris Patrimoine et sont par ailleurs, susceptibles d'évoluer.

SARL au capital de 5000€ - Siret 521 213 678 00019 - N° TVA intracommunautaire FR 76 521 213 678
Enregistré à l'ORIAS sous le n° 10055788 - Membre de l'ANACOFI CIF n° E002628 - Intermédiaire en Assurances - IOBSP - Intermédiaire Immobilier Carte T n° 2220