Dispositif MALRAUX PATRIMONIAL

Réduction d'impôts sur les travaux de rénovation

Cette forme d'investissement n'est pas une niche fiscale et ne rentre donc pas dans les éventuels plafonds prévus à cet effet.

RÉDUCTION DE 22% À 30% SUR LE MONTANT DES TRAVAUX

Définition

Le dispositif de défiscalisation Malraux, instauré par André Malraux dans le texte de Loi n° 62-903 du 4 août 1962, donne droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de rénovation engagés par le contribuable dans l'immobilier ancien.

Le dispositif Malraux s'adresse majoritairement aux contribuables possédant une fiscalité importante.

En effet, il faut être en mesure d'utiliser l'ensemble du budget travaux et de la réduction d'impôt sur une durée déterminée, déployée sur 1 à 4 ans.

Les conditions particulières

Pour bénéficier du dispositif, vous devez respecter certaines conditions et particulièrement celles-ci :

- Vous devez vous engager à restaurer l'ensemble de l'immeuble et prouver que les travaux sur votre propriété sont d'utilité publique.
- Vous devez mettre votre bien en location nue pendant au moins 9 ans, dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux.
- Votre domicile fiscal doit être situé en France.
- Votre immeuble doit être situé dans des zones d'éligibilités prédéfinies par le gouvernement.
- Le plafond des dépenses est fixé à 400 000 €. Depuis la loi de finance rectificative pour 2016, ce plafond n'est plus apprécié à raison de 100 000 €/an.

Investir en Loi Malraux

La réduction d'impôts à laquelle vous pouvez prétendre est de :

- **30%** pour les immeubles se trouvant dans un Site Patrimonial Remarquable avec Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), dans les Quartiers Anciens Dégradés (QAD) ou dans les quartiers Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).
- **22%** pour les immeubles se trouvant dans un Site Patrimonial Remarquable avec Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ou dans un programme déclaré d'utilité publique.

Le montant des travaux est plafonné à 400 000€ sur une période de 4 ans à compter de l'année de délivrance de l'autorisation des travaux.

L'Association Syndicale Libre

Dans le cas d'une copropriété, afin de réaliser des travaux de restauration sur un programme Malraux, les différents propriétaires doivent se regrouper dans une ASL (AG1 constitutive) qui est maitre d'ouvrage.

L'ASL représente les propriétaires et est à l'initiative des travaux. Elle peut déléguer ses fonctions à un Assistant à Maître d'ouvrage (AMO). Le rôle de ce dernier consiste à l'aider dans le choix des intervenants et la surveillance des travaux.

Lors de l'AG n°2, les membres se réunissent pour voter l'ensemble des budgets nécessaires à la réalisation des travaux. Une fois votés, l'ASL peut appeler les fonds travaux auprès de chaque propriétaire.

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT

HYPOTHÈSE :

- Impôt client : 7 000€
- Investissement : 180 000€
  dont travaux 100 000€ payés en 3 ans
- Paiement des dépenses selon calendrier ASL : 30%, 40%, 30%.

	N	N+1	N+2	N+3	N+4
IMPÔT	7 000	7 000	7 000	7 000	7 000
MONTANT TRAVAUX	30 000	40 000	30 000	-	-
RÉDUCTION D'IMPÔT 30%	9 000	12 000	9 000	7 000	2 000
REPORT RÉDUCTION D'IMPÔT	2 000	5 000	2 000	0	0
IMPÔT APRÈS IMPACT FISCAL	0	0	0	0	5 000

Document confidentiel à usage interne. Ne peut être diffusé. Les informations non contractuelles contenues dans ce document sont présentées de manière simplifiée.
Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Reproduction imprimée ou numérique interdite sans autorisation écrite de l'auteur.