

Loi « Malraux »

↳ La loi « Malraux » c'est quoi ?

La loi Malraux est une **loi de défiscalisation** instaurée en 1962 qui vise **favoriser la conservation du patrimoine architectural et historique français** en facilitant **la restauration immobilière**.

L'investissement en loi Malraux accorde à l'investisseur effectuant d'importants travaux de restauration dans un bien immobilier ancien situé dans des secteurs dits « sauvegardés », une **réduction d'impôt sur le montant des travaux réalisés**.

Pour bénéficier de ces mesures favorables, la loi oblige le propriétaire à donner le bien en location **dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux** et pendant au moins **9 années**, au titre de résidence principale, sans plafond de loyers ou de ressources.

Les immeubles concernés par la défiscalisation permise dans le cadre de la loi Malraux sont les immeubles situés dans les **Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)** :

- Couverts par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé
- Ou par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)
- Ou dont la restauration a été déclarée d'utilité publique

Il peut s'agir également des immeubles situés dans des secteurs d'habitat ancien dégradé présents sur la liste dressée par l'arrêté du 19 janvier 2018.

Les Travaux éligibles à loi Malraux sont :

- Les Travaux de **démolitions**
- Les Travaux de **reconstitution de toiture**
- Les Travaux de **murs extérieurs d'immeubles existants**
- Les Travaux de **transformation de logement** de tout ou partie d'un immeuble
- Les Travaux **déclarés d'utilités publiques**
- Les Travaux qui ont pour effet de **rendre habitables des combles, des greniers ou parties commune**
- Les Travaux **de réparation et d'entretien et d'amélioration de l'habitation**

De plus, les travaux doivent aboutir à la restauration parfaite des logements et la qualité du bâti est suivie par un Architecte des Bâtiments de France.

Remarque : Le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôt est plafonné à 400 000 euros pour une période de 4 années consécutives.

↳ Pour qui ?

Il s'agit de **tous les contribuables domiciliés en France** au sens de l'article 4B qui acquièrent ou sont propriétaires **d'un Bien immobilier éligible à la loi Malraux** et qui **réalise des travaux de restauration** (logement destinés à la location).

Les particuliers peuvent investir dans les monuments historiques directement ou par l'intermédiaire d'une **SCI** (Société civile Immobilière) à condition cette SCI soit transparente et donc **non soumise à l'impôt sur les Sociétés**. Cependant, l'investisseur bénéficie uniquement de la réduction d'impôt Malraux sur sa quote-part au sein de la SCI.

L'avantage fiscal n'est réellement intéressant que **pour les investisseurs situés dans les tranches d'impositions élevées** pouvant supporter la charge financière de travaux de restauration pouvant durer plusieurs années.

↳ Quelle fiscalité ?

Le dispositif Malraux donne droit à une réduction d'impôt déterminée sur le montant des travaux de restauration engagés, suivant la localisation des travaux de restauration, à hauteur de :

Taux de réduction d'impôt	Localisation de l'immeuble
30 %	Sites Patrimoniaux Remarques faisant l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur
22 %	Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager (ZPPAUP)

La Réduction d'impôt Malraux maximale de **120 000 € (30%)** s'étale sur la période du paiement effectif des travaux.

Depuis 2013, La loi Malraux **échappe au Plafond des Niches fiscales**. L'excédent de réduction d'impôt sur l'impôt dû n'est pas reportable.

Néanmoins, les biens Malraux ne bénéficient **d'aucune exonération au titre de l'impôt sur la fortune immobilière**. Ils doivent obligatoirement être inclus dans l'assiette de l'impôt.

↳ Pour quel Objectif ?

L'objectif principal est le suivant :

- **Constitution d'un patrimoine de qualité** tout en bénéficiant **de réductions d'impôt** pour les contribuables situés dans les tranches d'impositions élevées.

↳ Avantages / Inconvénients

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">- Pas de plafond de ressources ou de loyers pour l'éligibilité du locataire- Obtenir une économie d'impôt pouvant aller jusqu'à 120 000 € en déduisant fiscalement une quote part du coût des travaux- Absence de prise en compte dans le plafonnement des niches fiscales	<ul style="list-style-type: none">- Obligation du propriétaire de location du bien pour une durée minimale de 9 ans- Travaux parfois onéreux et strictement encadrés par un ABF (Architecte des Bâtiments de France)- Taxation à l'IFI (<i>Impôt sur la Fortune Immobilière</i>)

Clause de non responsabilité :

** Toutes les informations sur ce site web sont données pour une utilisation personnelle. Les informations sont non contractuelles. Sous réserve de modifications et erreurs de frappe, nous nous efforçons de vous fournir des informations les plus complètes et exactes possibles. Axyblog n'accepte aucune responsabilité pour des dommages, quels qu'ils soient, causés par l'utilisation, le caractère incomplet ou l'inexactitude des informations fournies sur ce site web.*

Le dispositif Malraux 2018 donne droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable à hauteur de :

- - 30% pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) approuvé, les QAD (quartiers anciens dégradés) et les quartiers conventionnés NPNRU - Anciens secteurs sauvegardés ;
- - 22% pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique. - Anciennes ZPPAUP et AVAP.