

Dispositif Malraux



  qui s'adresse le dispositif Malraux ?

Aux contribuables français fortement imposés, souhaitant investir dans des biens patrimoniaux situés dans des centres-villes historiques tout en bénéficiant d'une réduction d'impôt significative



Quels types de biens sont concernés ?

Les immeubles situés dans des zones protégées :

- Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) avec Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ou Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)
- Généralement des immeubles à usage d'habitation dans les centres-villes historiques



Quel est l'avantage fiscal principal ?

Réduction d'impôt sur le revenu jusqu'à 30% du montant total des travaux de restauration





Quels types de *travaux* sont éligibles ?

- Restauration complète de l'immeuble.
- Réparation et entretien des structures existantes
- Travaux imposés par le permis de construire
- Restauration des toitures et des façades extérieures
- Transformation des locaux en logements
- Amélioration des performances énergétiques

Tous les travaux doivent être validés par un architecte des bâtiments de France (ABF).



Y a-t-il un *plafond* de dépenses ?

- Attention au plafond si cumul de plusieurs biens Malraux
- Oui, le montant des travaux ouvrant droit à la réduction d'impôt est plafonné à 400 000 € sur une période de 4 années consécutives (soit jusqu'à 120 000 € d'économie d'impôt)



Quelles sont les *conditions* à respecter ?

- Louer le bien nu à usage d'habitation principale, à une personne physique autre que le propriétaire, un ascendant, descendant ou membre du foyer fiscal
- Engagement de location minimale de 9 ans, à compter de l'achèvement des travaux
- Location dans les 12 mois suivants la fin des travaux
- Pas de plafonnement de loyer (sauf réglementation locale éventuelle)
- Pas de démembrement possible



Quel est l'*impact* sur la fiscalité ?

- Réduction importante et directe de l'impôt sur le revenu
- Pas de plafonnement global des niches fiscales pour la réduction Malraux
- Report possible de l'avantage fiscal en cas d'excédent, sur les 3 années suivantes

EXEMPLE CHIFFRÉ

Profil *client*

- Revenu annuel d'un couple d'investisseurs :
145 000 €
sans revenus fonciers

- Leur impôt sur le revenu :
30 000 € (TMI 30%)

Prix d'acquisition d'un *lot* Malraux

- Prix d'acquisition : **300 000 €**
- Taux de réduction d'impôt lié à l'avantage Malraux : **30%**
- Prix de travaux Malraux :
200 000 € sur 3 années fiscales
(66 666€/an)

Calcul de la *réduction d'impôt* sur le revenu

→ $66\,666 \times 30\% = 20\,000 \text{ €}$, soit une **réduction d'impôt** annuelle pendant **3 ans de 20 000 €**

→ Soit un gain fiscal de **60 000 €** en **3 ans**