



_ FOCUS FISCALITE _

▶▶ MALRAUX

_ principe _

En 2016, le dispositif Malraux consiste en une réduction d'impôts du montant des travaux réalisés dans la réhabilitation complète d'un immeuble.

Le taux de réduction d'impôts est de :

- 30% si l'immeuble se situe en secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé
- 22% si l'immeuble se trouve en zone de protection du patrimoine architectural et paysagé (ZPPAUP) ou dans une aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP)

_ exemple _

Un investisseur acquiert un appartement à réhabiliter dans le centre-ville de Bordeaux (secteur sauvegardé) pour un montant de 130.000 €. Le marché de travaux s'élève à 158.000 €. 30% des travaux seront réalisés en 2016, 40% en 2017 et 30% en 2018.

Pour un investissement d'un montant total de 288 000 €, notre investisseur bénéficiera d'une économie d'impôts de 14.220 € en 2016, 18.960 € en 2017 et 14.220 € en 2018, soit 47.400 € d'économies d'impôts sur 3 ans.

_ pour qui ? _

- investisseurs qui cherchent un projet de caractère et très bien situé
- contribuables dont le montant de l'impôt est supérieur à 8.000 €
- contribuables qui recherchent un avantage fiscal étalé sur une période courte
- contribuables qui bénéficient déjà d'avantages fiscaux qui entrent dans le champ d'application du plafonnement global des niches fiscales

_ cumul _

Le dispositif Malraux est cumulable avec les dispositifs suivants :

- Déficit foncier
- Borloo ancien
- Monuments historiques

_ quels biens _

Logements à réhabiliter

Locaux transformés en habitation

_ contraintes _

Les travaux ne doivent pas s'étaler sur plus de 4 années

Engagement de location pendant 9 ans

Le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôts est plafonné à 100.000 € par an.



_ avantages _

Economie d'impôts dès la première année.

Possibilité de modifier la répartition des travaux durant les années de travaux (selon l'opérateur)

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les investissements Malraux sont exclus du plafonnement global des niches fiscales. Il est à nouveau possible de gommer l'intégralité de l'impôt sur le revenu d'un investisseur.

_ notre sélection de programmes _

Pour l'acquisition d'un logement ancien avec travaux, nous recommandons des projets situés dans le cœur de grandes villes. Nous avons notamment sélectionné des programmes à Paris, à Versailles, à Montpellier, à Toulon et à Bordeaux, pour lesquels notre ratio emplacement / coût / qualité est très intéressant. Retrouvez les dans la rubrique [Projets d'investissement](#).

_ textes officiels _

[Article 199 ter viciés du CGI](#)

_ notre avis _



La réduction d'impôts Malraux ne porte que sur les travaux. Il est donc important de privilégier des projets pour lesquels le coût d'acquisition du foncier est faible. Attention pour autant à ne pas sélectionner un projet dans une ville peu peuplée dans laquelle le marché locatif est trop faible.

Autre point de vigilance, le coût des travaux de réhabilitation qui est souvent très important et conduit à des projets dont le coût de revient est élevé. En revanche, ce dispositif permet d'acquérir des biens dont la valeur patrimoniale équivaut à l'intérêt architectural du bâti. De la même manière, on ne peut pas attendre la même rentabilité d'un investissement Malraux que d'un investissement immobilier classique. A contrario l'investissement dans un bien d'exception lui confère un caractère de valeur refuge indéniable.

Une question, des interrogations ?

 **N°Azur 0 811 262 242**

PRIX APPEL LOCAL

contact@ruedesvictoires.fr