

# Une opération exigeante mais présentant un fort intérêt fiscal

- Un investissement sous le régime Malraux consiste à restaurer un bien situé dans un secteur délimité en respectant de nombreuses conditions
- En contrepartie, le dispositif permet de bénéficier d'une défiscalisation importante et s'adresse à des personnes fortement imposées

**N**e pour protéger les quartiers historiques, le dispositif Malraux procure à l'investisseur, qui réalise une rénovation sur un bien immobilier situé dans un périmètre déterminé, un régime fiscal de faveur. Il lui permet de reporter sans limite sur le revenu global le déficit foncier des travaux accomplis, mais à condition de respecter strictement les caractéristiques d'une opération de restauration édictées dans le Code de l'urbanisme.

**Secteur sauvegardé.** L'investissement doit être réalisé dans un secteur sauvegardé. Issus de la loi Malraux, ces secteurs sont créés dans les quartiers présentant un caractère historique, esthétique ou justifiant d'une protection particulière (1). Une centaine de secteurs sauvegardés sont recensés sur le territoire. Leur création induit l'élaboration d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) qui détermine les prescriptions architecturales. Par ailleurs, la fiscalité du régime Malraux est également étendue aux opérations de rénovation dans les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) (2). Dans ce cas, les travaux doivent être déclarés d'utilité publique.

**Initiative du propriétaire.** Une fois le bien acquis dans un secteur ouvrant droit à la déduction, il est impératif de veiller à ce que l'initiative du projet de restauration appartienne aux propriétaires de l'immeuble. « Les investisseurs achètent un bien en l'état

*et doivent réaliser eux-mêmes les travaux de restauration, ils ne peuvent pas acheter un appartement en état futur de restauration », avertit Stéphane Gianoli, président de Financière Magellan.* Ils doivent donc réaliser toutes les démarches administratives et assument la maîtrise d'ouvrage de la restauration complète de l'immeuble sans en modifier le volume bâti.

« Nous restons dans le cadre d'un équilibre quantitatif, mais pas d'un point de vue qualitatif »

**Procédure rigoureuse.** Tous les travaux qui modifient l'état des immeubles dans un secteur sauvegardé requièrent un permis de construire ou a déclaration, après accord de l'architecte des Bâtiments de France. Ce dernier veille au respect des prescriptions édictées dans l'autorisation, par exemple concernant le choix des matériaux. Une telle opération comporte donc des contraintes auxquelles l'investisseur doit être préparé. Il existe notamment un aléa lié à l'impossible détermination de l'ensemble des travaux et de leur coût.

**Déduction du déficit foncier sur le revenu global.** Au regard de leur coût, les travaux vont engendrer un important déficit foncier qui est imputable sans plafond de montant sur le revenu global. La loi de Finances rectificative pour 2004 et l'instruction qui a suivi ont clarifié le dispositif Malraux, objet de nombreux redressements auparavant (3).

Pour calculer le déficit foncier, sont prises en compte toutes les dépenses admises en déduction au sens des revenus fonciers et qui sont principalement constituées des travaux de restauration. De plus, l'article 31-I-1<sup>b</sup> ter du CGI répertorie également les charges déductibles propres au régime Malraux : les frais d'adhésion à des associations foncières urbaines de restauration, les travaux de démolition, les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles, les travaux de transformation en logement, les travaux de refection à l'habitation d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant perdu cet usage (*lire l'avis d'expert*). Seuls les intérêts d'emprunt générant un déficit foncier ne sont pas imputables sur le revenu global.

**Fait générateur.** L'appel de fonds par le syndic des copropriétaires ou la date d'engagement des travaux pour un investisseur seul constitue le fait générateur de l'application de l'avantage fiscal. « Une instruction fiscale du 17 mai 1995 ne permet pas de déduire les dépenses engagées avant l'autorisation de travaux », souligne Nadia Henouda, conseillère au sein de B2 Conseils. Mais un arrêt du Conseil d'Etat tend à remettre en cause cette disposition en admettant l'imputation sur le revenu global d'un déficit foncier ne d'engagements financiers antérieurs à l'autorisation des travaux des lors que les travaux ont été réalisés après la délivrance de cette autorisation » (4).

## Engagement de louer. En prenant

en compte les démarches et les travaux une opération de restauration immobilière dure entre trois et quatre ans. À partir de la date d'achèvement de la restauration, le propriétaire s'engage à louer le logement nu à usage de résidence principale pendant six ans. Il dispose d'un délai de douze mois pour trouver un locataire. Au terme des six ans, le propriétaire pourra récupérer le bien pour l'occuper ou encore le louer en meuble. « S'il souhaite le vendre, il doit déduire le montant des travaux du prix de cession pour calculer la plus-value », note Nadia Henouda en précisant que « c'est le site qui valorise l'immeuble et non pas les travaux ».

Le dispositif Malraux est cumulable avec le Borloo ancien. « De plus, les appartements peuvent faire l'objet de l'encadrement des loyers, ce qui permet à l'investisseur de bénéficier de subventions de l'Anah », relève Gilbert Rodriguez, directeur d'Intergestion.

**Le marché du Malraux.** Au niveau du marché des biens Malraux, l'offre reste équilibrée par rapport à la demande. « Toutefois, nous restons dans le cadre d'un équilibre quantitatif, mais pas d'un point de vue qualitatif », explique Nadia Henouda. Le conseiller doit veiller à ce que l'investisseur ne paie pas le bien trop cher en contrepartie de l'avantage fiscal procuré. L'opérateur commercialisant le bien se rémunère en principe sur la vente du foncier. « Certains se rétribuent sur les travaux, ce qui est interdit car cela revient pour l'investisseur à défiscaliser

cette rémunération », prévient Stéphane Gianoli. Un investissement dans le dispositif Malraux peut permettre de constituer un patrimoine présentant un certain cachet.

« Certains investisseurs préfèrent les grandes villes, fortes de leur potentiel locatif », constate Stéphane Gianoli. D'autres privilégient les villes moyennes représentant un levier fiscal plus important. En effet, pour des travaux d'un montant identique et une rentabilité locative semblable, le prix des travaux dépasse celui du foncier dans une ville moyenne, permettant une plus forte défiscalisation que dans une grande ville où le prix du foncier est supérieur à celui des travaux. » (Voir tableau)

**SCPI Malraux.** Enfin, si l'investisseur est réticent à s'engager dans une telle opération de restauration, il peut souscrire des parts d'une SCPI. « Cette solution permet de bénéficier des avantages fiscaux sans la lourde contrainte de la réhabilitation », met en avant le directeur d'Intergestion. De plus, au niveau fiscal, contrairement à l'investissement en direct qui génère une défiscalisation massive sur un ou deux ans, la SCPI permet un étalement de la défiscalisation sur une période de cinq ans, les appels de fonds étant repartis sur une plus longue durée. La SCPI s'adresse donc à une clientèle qui dispose de revenus réguliers. » ◀

(1) Loi n°62-903 du 4 août 1962 et art. L. 313-1 et s. du Code de l'urbanisme

(2) Article L. 642-1 du Code du patrimoine

(3) Loi de fin. Rect. n°94-1163 et B015 D 5-95

(4) CE 16 février 2000

LES VILLES MOYENNES PRÉSENTENT UN IMPACT FISCAL PLUS FORT QUE LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES		
Un couple réalise un investissement sous le régime Malraux. Il a deux parts fiscales et ses revenus nets imposables s'élèvent à 200.000 euros. Il acquiert un appartement de 60 m <sup>2</sup> qu'il finance par un crédit <i>in fine</i> sur une durée de 12 ans à 5 % avec un différé de 24 mois.		
Comparons un investissement dans une ville moyenne et dans une métropole régionale		
	Ville moyenne (**)	Métropole régionale (**)
Prix acquisition (1)	90.000	138.000
soit au m <sup>2</sup>	1.500	2.300
Montant travaux (2)	138.000	138.000
soit au m <sup>2</sup>	2.300	2.300
Loyer mensuel	480	660
soit au m <sup>2</sup>	8	11
Le levier fiscal est plus important dans une ville moyenne		
Bilan : cumul sur 20 ans	Ville moyenne (**)	Métropole régionale (**)
Economies d'impôts	59.944	61.849
soit en % de l'investissement (1+2)	26 %	22 %
Effort d'épargne net	-162.263	-194.785
(**) en euros		

Exemple réalisé par Financière Magellan