

Le régime Malraux mis à mal par la loi de finances par Frédéric Durand-Bazin

Le gouvernement prévoit de plafonner les dépenses déductibles à 140.000 euros. Il n'y aura aucun programme Malraux en 2009 ! C'est en tout cas le sentiment des professionnels au vu du projet de loi de finances pour 2009, qui prévoit de plafonner les niches fiscales qui ne le sont pas encore. Le dispositif de rénovation immobilier « Malraux » est aujourd'hui dans la ligne de mire du gouvernement. Sauf que le projet de Bercy ne se contente pas d'en limiter l'attrait fiscal. Il opère un bouleversement.

Un non-sens architectural

Le dispositif Malraux autorise les contribuables qui réhabilitent un immeuble situé dans certaines zones délimitées en vue de leur location à déduire de leurs revenus les dépenses engagées à cette occasion, et ce sans limitation.

Le projet de loi de finances pour 2009 prévoit de plafonner le montant des dépenses déductible à 140.000 euros. Et lorsque l'immeuble est situé dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), les dépenses ne seront retenues que pour les trois quarts de leur montant dans la limite annuelle de 100.000 euros. «Le plafonnement des dépenses déductibles ne permettra plus de réaliser d'opérations Malraux sur des immeubles composés de grands appartements, déplore Stéphane Gianoli, président de la **Financière Magellan**. Comme toujours, lorsqu'on plafonne le montant des investissements, on incite les particuliers à ne s'intéresser qu'aux logements de petite taille. Cela pourrait conduire à charcuter les immeubles à rénover.» Un non-sens, alors que le dispositif Malraux vise à préserver les immeubles des centres-villes historiques.

La réforme actuellement en discussion prévoit d'autres modifications substantielles du régime.

«Seules les opérations déclarées d'utilité publique seront désormais éligibles au dispositif Malraux, poursuit Stéphane Gianoli. Cette mesure n'est pas particulièrement choquante, même si elle risque de compliquer les démarches. En revanche, elle rend nécessaire l'obtention d'un permis de construire. Compte tenu de ces nouvelles obligations, les opérateurs ne seront pas en mesure de lancer d'opérations avant au moins un an, délai nécessaire pour obtenir les autorisations administratives.» Enfin, la durée minimum de location des logements passe de six à neuf ans.

Mais d'autres pans de la réforme sont jugés plutôt positivement. En premier lieu, tous les travaux déclarés d'utilité publique seront déductibles des revenus, alors qu'ils étaient actuellement limitativement énumérés par la loi. D'autre part, les locaux professionnels seront désormais inclus dans le dispositif, réservé jusqu'à présent aux seuls locaux d'habitation. «On va voir reflourir les commerces en pied d'immeuble», se réjouit un professionnel.

Enfin, la loi supprime la notion d'initiative des travaux. «Le fisc considèrerait que les travaux devaient être à l'initiative des propriétaires. Ce qui interdisait par exemple aux promoteurs de proposer des programmes clés en main, voire de montrer les plans des futurs logements. Cette réforme va simplifier, voire sécuriser les montages», explique Stéphane Gianoli.

Les contribuables qui voudraient bénéficier une dernière fois du régime Malraux avant le plafonnement doivent se dépêcher. Il faut être en 2008 non seulement propriétaire du bien, mais avoir répondu à un premier appel de fonds et déposé le permis de construire. «L'incitation fiscale ne doit pas être le seul moteur de l'opération, met toutefois en garde Stéphane Gianoli. Il s'agit avant tout d'une acquisition immobilière, avec tout ce que cela implique.»