

L'attrait rénové du Malraux

Cette loi de conservation du patrimoine échappe à présent au plafonnement des niches fiscales

Restaurer de vieilles pierres pour payer moins d'impôt. C'est le principe du dispositif de défiscalisation Malraux, dont l'objectif est de faciliter la restauration de bâtiments anciens, souvent situés dans les centres-villes historiques. L'attrait de ce régime a été renforcé depuis le 1^{er} janvier, car il n'entre plus dans le plafonnement des niches fiscales, désormais fixé à 10 000 euros par an. Étalée sur la durée du chantier, qui ne peut pas dépasser quatre ans, la réduction d'impôt est de 22 % ou de 30 % du montant des travaux selon la localisation du bien.

Une carotte fiscale appréciable dont a bénéficié Benoît G., un père de famille de Colmar. En 2010, ce particulier, qui disposait d'un revenu imposable de 120 000 euros par an et payait 23 000 euros d'impôt, achète un trois-pièces de 65 m² dans sa ville natale. Prix d'acquisition : 138 600 euros. Montant des travaux : 170 000 euros, étalés sur

trois ans (60 000 euros en 2011 et 2012, puis 50 000 euros en 2013). Au final, il a pu réduire ses impôts de 51 000 euros en trois ans.

Qui peut y prétendre ? « Depuis 2009, on est passé d'une déduction du revenu imposable à une réduction d'impôt. Le gain fiscal est donc identique quelle que soit la tranche d'imposition du contribuable », explique Stéphane Gianoli, président de la Financière Magellan. Dans les faits, ce dispositif s'adresse surtout aux personnes très fiscalisées, car il faut payer assez d'impôts pour absorber la réduction d'impôt en moins de quatre ans.

Nombreuses règles

Pour réussir une opération en Malraux, de nombreuses règles sont à respecter, sous peine de requalification fiscale. Les travaux doivent aboutir à la restauration complète de l'immeuble, le bien doit être loué, comme habitation principale, au plus tard douze mois après l'achèvement des travaux. L'entrepreneur qui les réalise doit

Repères

Réduction d'impôt 30 % du montant des travaux de restauration en secteur sauvegardé ; 22 % en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Plafond Le montant des travaux est plafonné à 100 000 euros.

Durée La durée des travaux ne doit pas dépasser quatre ans.

Location Le bien doit être loué dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux pour une durée minimale de neuf ans.

respecter des normes de construction « à l'ancienne ». Son travail sera supervisé par un architecte des Bâtiments de France, qui délivrera un certificat de conformité, le sésame pour obtenir la réduction d'impôt.

Compte tenu de ces contraintes, mieux vaut s'adresser à une société spécialisée. Il en existe une demi-douzaine. « Ce type d'opération peut être financé à crédit, ce qui est conseillé car les taux sont bas. Dans ce cas, les intérêts d'emprunt sont déductibles des revenus fonciers », explique Philippe Gury, responsable produits chez Avenir Finance.

Pour les contribuables ne pouvant acquérir un bien immobilier ancien, un moyen de bénéficier du dispositif est d'acheter des parts d'une société civile de placement immobilier (SCPI) spécialisée dans le Malraux. « L'avantage fiscal est identique, et le ticket d'entrée est de 5 000 euros », précise Franck Temim, président de la société de gestion Urban Premium. ■

JÉRÔME PORIER