

■ Immobilier

# Le Malraux, un investissement en plein devenir

Initialement remanié par la loi de finances pour 2009 afin de modérer l'avantage fiscal, le dispositif Malraux constitue depuis un régime défiscalisant attractif qui n'est plus réservé aux investisseurs lourdement imposés. Démonstration à l'appui de Stéphane Gianoli, président-directeur général de la Financière Magellan.



> Stéphane Gianoli

**Quel est l'avantage fiscal accordé par le dispositif Malraux dont peut profiter l'investisseur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 ?**

**S.G.** : Auparavant, les investisseurs d'un immeuble ancien destiné à être loué et situé dans un secteur éligible au régime Malraux pouvaient imputer sur le revenu imposable et sans aucune limite l'ensemble des dépenses liées aux travaux de restauration. Or le dispositif ne repose plus sur un mécanisme de déduction d'impôt mais sur un régime de réduction d'impôt lorsque les dépenses portent sur un immeuble pour lequel une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009. Désormais, l'investisseur pourra donc prétendre à une réduction de 40 % sur le montant des travaux plafonné à 100 000 € par an pour les opérations qu'il réalise dans un secteur sauvegardé. Le taux est ramené à 30 % si le bien est situé dans une ZPPAUP<sup>(1)</sup>. Enfin, les dépenses de travaux engagées pour la restauration de l'immeuble peuvent être étalées sur 4 exercices fiscaux sous réserve de respecter la limite du plafond annuel.

**Quels sont les profils d'investisseur qui vont être pénalisés et ceux qui vont au contraire en profiter ?**

**S.G.** : Les contribuables à qui s'adressait initialement le Malraux sont ceux taxés dans la tranche à 40 %. Ceux qui disposent de plus de 100 000 € de revenus imposables dans cette tranche ne pourront plus désormais gommer la totalité de l'IR sur cette tranche mais seulement 40 000 € par an puisque l'assiette fiscale est aujourd'hui plafonnée à 100 000 €. Cependant, la nouvelle version du Malraux n'aura aucune incidence sur les contribuables soumis à une TMI de 40 % mais qui souhaitent gommer moins de 100 000 € de revenus imposables dans cette tranche. En effet, que le dispositif fiscal repose sur un mécanisme de déduction ou de réduction d'impôt, ces investisseurs, qui étaient d'ailleurs à la limite du profil type de l'investisseur en Malraux l'année dernière, pourront prétendre à un gain fiscal équivalent. Mais la grande innovation concerne les contribuables taxés à moins de 40 % et qui n'avaient donc pas

d'intérêt à investir en Malraux. En effet, en modifiant les règles fiscales, le dispositif offre désormais à tous la même économie d'impôt que celle dont bénéficiaient jusqu'à l'année dernière les seuls investisseurs taxés dans la tranche à 40 %<sup>(2)</sup>.

**Depuis le début de l'année, l'avantage fiscal n'est pas remis en cause si le bien est loué de façon continue pendant 9 ans, contre 6 ans auparavant. Qu'en pensez-vous ?**

**S.G.** : Cette mesure n'est pas handicapante pour l'investisseur. Bien au contraire. Car pour exploiter au mieux l'abattement pour durée de détention et minimiser l'impôt sur les plus-values immobilières, très peu d'investisseurs en Malraux cédaient leur bien immédiatement après la période légale lorsqu'elle était fixée à 6 ans. Car il faut savoir que cet abattement qui diminue le montant de la plus-value brute imposable prend une importance considérable dans le cadre d'une cession à titre onéreux d'un bien immobilier restauré car le montant des travaux ne vient pas gonfler le prix d'acquisition.

**Un investissement immobilier localif attractif reposant sur un mécanisme de réduction d'impôt qui s'est démocratisé début janvier, on penserait au Scellier...**

**S.G.** : Oui, sauf que l'emplacement est différent. Lors d'un investissement immobilier défiscalisant, le risque pour le bailleur est de ne pas trouver de locataire. Car un logement vacant entraîne automatiquement la remise en cause de l'avantage fiscal, sans compter que le propriétaire doit continuer à rembourser les mensualités s'il a contracté un préalable un emprunt. Or l'investissement en Malraux annihile ce risque majeur puisque l'immeuble concerné par l'opération de restauration est situé dans le centre historique des villes, un emplacement plébiscité par la demande locative. Pour exemple, dans la ville de Montauban, les appartements que nous avons livrés sont tous occupés alors que la ville a fait couler beaucoup d'encre en raison du nombre d'appartements Robien vides. Le Malraux n'a donc rien à envier au Scellier.

Propos recueillis par Lucie Portejoie ●

(1) ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

(2) Exemple : pour un couple disposant de 120 000 € de revenus (TMI à 30 % à partir de 52 000 € de RNI).

L'année dernière, pour un montant de travaux de 60 000 €, le gain fiscal s'élevait à 18 000 € (60 000 x 30 %).

Cette année, avec 60 000 € de travaux, l'économie d'impôt sera de 24 000 € (60 000 x 40 %)