



Immobilier Malraux

La loi Malraux favorise la réhabilitation de biens anciens de caractère. L'Etat aide les propriétaires réalisant des travaux pour louer ensuite le bien rénové. Le logement doit être situé dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP). La location prend effet dans les douze mois suivant la date d'achèvement des travaux.

Le capital est-il garanti ? Non. Vous n'êtes pas à l'abri d'une baisse des prix. Toutefois, la qualité du bâti et la localisation des opérations – souvent situées dans les centres-ville – offrent une bonne protection.

L'argent est-il disponible ? Oui, mais c'est assez théorique. En contrepartie des avantages fiscaux, vous vous engagez à louer le logement à titre de résidence principale pour une durée de neuf ans. Si vous vendez avant, vous devrez rembourser l'avantage fiscal et payer des intérêts de retard annuels de 4,80 %.

Combien ça rapporte ? La rentabilité locative est plutôt faible : autour de 3 % brut. En revanche, ce type d'investissement offre en principe des perspectives de plus-values.

Quelle est la règle fiscale ? Le régime de la réduction d'impôt s'applique à toutes les opérations pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée depuis le 1er janvier 2009. La réduction d'impôt est égale à 22 % pour les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et à 30 % pour les immeubles situés en secteur sauvegardé. Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 euros. Peuvent être retenues les dépenses supportées pendant quatre ans. La réduction d'impôt Malraux entre dans le plafond des niches fiscales. Pour optimiser le gain fiscal, vous avez intérêt à privilégier une opération dans laquelle le prix des travaux représente autour de 40 à 50 % du coût total.

La plus-value immobilière est imposable au taux de 19 %, plus 13,5 % (15,5 % à partir de juillet) de prélèvements sociaux. Mais elle est exonérée au bout de trente ans.

Où acheter ? Auprès des intermédiaires et conseillers en gestion de patrimoine spécialisés dans ces produits. Par exemple : Financière Magellan, Groupe Strada, Patrimoine Investissements, Canopée Immobilier. ■

Idéal pour **défiscaliser beaucoup à court terme**. Même si l'opération est de longue haleine.

EN BREF

- **Durée recommandée :** quinze ans
- **Risque de perte sur un an :** 10 %

ALERTE

Le déficit déduit pour certains programmes

Les opérations Malraux pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée jusqu'au 31 décembre 2008 bénéficient de l'ancien régime fiscal de déduction sur le revenu global de l'ensemble des déficits fonciers engendrés par les travaux de rénovation. Toutefois, l'économie d'impôt se concentre sur deux années, c'est-à-dire pour les derniers programmes de ce type encore commercialisés en 2010 et 2011, sur 2011, 2012 et 2013. Quant aux intérêts d'emprunt, ils sont déductibles des revenus fonciers pendant dix ans. Enfin, l'engagement de location n'est que de six ans.

NOS CONSEILS 2012

Ce système offre encore un véritable avantage fiscal. De surcroît, les biens proposés sont bien situés et, de ce fait, susceptibles de se valoriser dans le temps même si le marché souffre dans son ensemble.

