

Un gros besoin de défiscaliser ? Penchez-vous sur le Malraux

Finances perso Impôts

Par L'EXPRESS.fr , publié le 02/06/2016 à 11:55

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.

Même si l'opération est de longue haleine, le dispositif Malraux permet d'obtenir une réduction d'impôt de 22% à 30% des dépenses engagées.

Le dispositif dit 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 doit prendre 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-villes - 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 n'entre pas 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 15,5 % de prélèvements sociaux. Mais elle est exonérée au bout de vingt-deux ans (trente ans pour les prélèvements sociaux).

Où acheter ?

Auprès des intermédiaires et conseillers en gestion de patrimoine spécialisés dans ces produits. Par exemple : **Financière Magellan**, Groupe Strada, MMD Patrimoine ou Canopée Immobilier.

NOS CONSEILS 2016

Ce système offre encore un véritable avantage puisqu'il échappe au plafond global des niches fiscales. 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.