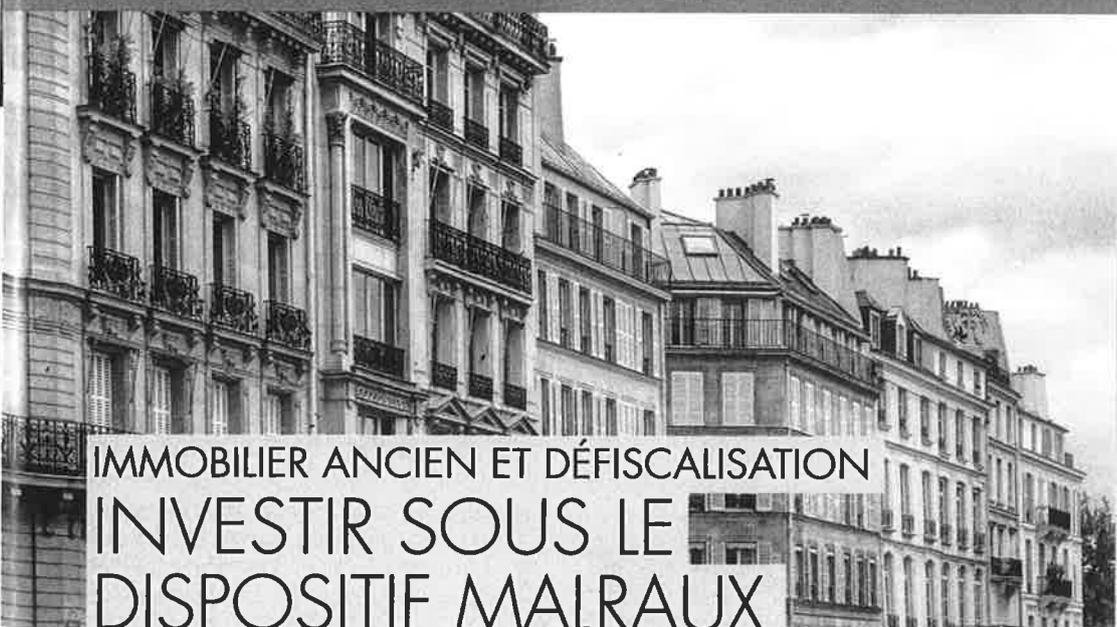


# ARGENT /PLACEMENT

AVRIL 2016 - N° 741

## SOMMAIRE

- 43 Investir sous le dispositif Malraux
- 48 Passer à la finance du futur avec les FinTechs
- 50 Oeuvres, foncier : faire une donation en paiement
- 52 Votre argent en questions
- 54 Fiscalité



## IMMOBILIER ANCIEN ET DÉFISCALISATION INVESTIR SOUS LE DISPOSITIF MALRAUX

PÉLAGIE TERLY

**À la clé un placement immobilier locatif dans l'ancien restauré, en cœur de ville, et une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 30 000 euros par an.**

En contrepartie, il y a des conditions à respecter, en particulier un engagement de location de neuf ans.

**A**cquérir un immeuble locatif d'habitation de qualité en centre-ville et bénéficier d'un des plus puissants dispositifs de défiscalisation sont les promesses de la loi Malraux. Alors que les dispositifs fiscaux d'investissement locatif dans le logement neuf se succèdent, ce régime conserve une certaine stabilité. Pour preuve, la loi qui a créé un cadre de protection des centres-villes historiques : les secteurs sauvegardés, remonte à 1962 et la niche fiscale date de la loi de finances pour 1977. Seules deux grandes évolutions sont à remarquer dans le dispositif. D'une part, cette ►



▼ fiscalité dérogatoire a été étendue à d'autres secteurs géographiques et d'autre part, depuis le 1er janvier 2009, les investisseurs ne bénéficient plus d'une déduction d'impôt (imputation des déficits sur le revenu) mais d'une réduction d'impôt (diminution de l'impôt).

## DES INVESTISSEURS PLUTÔT TRÈS FISCALISÉS

En contrepartie de la restauration complète d'un bien, le dispositif Malraux permet en effet aux investisseurs de bénéficier d'une réduction de leur impôt sur un bien acquis souvent à crédit. L'avantage fiscal se base sur les dépenses de travaux payées, lesquelles sont prises en compte dans la limite annuelle de 100 000 euros (1). Ainsi, au mieux, pour un taux de réduction maximum de 30 %, 30 000 euros peuvent venir en diminution de l'impôt dû par an et ce, pendant quatre ans. D'où, le caractère réputé élitiste de ce dispositif qui intéresse des contribuables fortement fiscalisés. Le budget total d'acquisition d'un bien (foncier + travaux) oscille entre 200 000 euros et 450 000 euros.

Pour autant, le régime fiscal devenu une réduction d'impôt pourrait attirer une cible plus large d'investisseurs. Selon Erwan Bellego, directeur associé du groupe CIR, promoteur spécialisé dans la rénovation du bâti ancien, « le dispositif Malraux se démocratise. Des lots sont proposés à partir de 100 000 euros avec 70 000 euros de travaux s'étalant sur trois ans. Ce qui procure une réduction d'impôt de 7 000 euros par an, soit 21 000 € au total. Nous observons que la demande porte principalement sur une

réduction d'impôt comprise entre 10 000 et 20 000 euros par an ».

Et puis, cerise sur le gâteau de ce dispositif : il n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales. Il va donc concerner des contribuables qui souhaitent dépasser le plafond de 10 000 euros d'avantages fiscaux. « La rareté et la cherté des opérations en Malraux ainsi que sa faible rentabilité locative en font un produit destiné à des personnes disposant d'une capacité d'épargne élevée. Cet investissement s'adresse à des cadres supérieurs ou encore des dirigeants », estime Antoine Tranchimand, gérant du cabinet de conseil en gestion de patrimoine K & P Finance.

## UN INTÉRÊT POUR LA VIEILLE PIERRE

L'importante carotte fiscale ne doit pas faire oublier à l'investisseur le point essentiel d'un placement immobilier locatif : son emplacement. Or, pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, l'immeuble doit se situer dans des quartiers bien déterminés. C'est le cas des secteurs sauvegardés qui sont privilégiés par les monteurs d'opérations. On en dénombre une centaine sur le territoire (Lyon, Nîmes, Dieppe, Avignon, Aix-en-Provence...). Mais le dispositif s'applique aussi dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et les quartiers anciens dégradés. Hormis le cas où un plan d'urbanisme appelé plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est approuvé pour le périmètre où se trouve l'opération Malraux- ce qui est souvent le cas dans les secteurs sauvegardés-, la restauration doit avoir été déclarée d'utilité publique et le permis de construire obtenu pour ouvrir droit à la défiscalisation. « Le bénéfice de l'avantage fiscal en Malraux est lié au respect de ces règles d'urbanisme, ce qui

**L**e dispositif Malraux se démocratise. Des lots sont proposés à partir de 100 000 euros avec 70 000 euros de travaux s'étalant sur trois ans.

Erwan Bellego, directeur associé du groupe CIR

n'est pas le cas en matière de monuments historiques ou de déficit foncier », indique Vianney Rivière, avocat associé du cabinet Morlon, Rivière & Associés.

Attention, la situation de l'immeuble dans un secteur sauvegardé n'est pas nécessairement synonyme de marché locatif ! Tout comme il vaut mieux s'assurer de la qualité de l'emplacement du logement à proximité de transports et de commerces, il est également primordial de veiller à l'existence d'une demande locative.

## JUSQU'À 120 000 € DE RÉDUCTION D'IMPÔT EN 4 ANS

En contrepartie de l'avantage fiscal, le dispositif Malraux vise à permettre la restauration complète d'un immeuble lequel comprend en moyenne entre 6 et 15 appartements. L'opération est souvent réalisée dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover qui se révèle protectrice pour l'investisseur. Toutefois, un autre montage est également proposé consistant pour les propriétaires à se regrouper dans une association de syndicat libre (ASL) ou une association foncière urbaine libre (AFUL) (lire encadré p.46).

Les dépenses éligibles à la réduction d'impôt portent sur les travaux imposés ou autorisés par le permis de construction (notamment des travaux de réparation, d'amélioration et d'entretien, de démolition, reconstitution de toiture...). À noter que les intérêts d'emprunt ne sont pas éligibles à la réduction d'impôt mais restent déductibles des revenus fonciers.

Le bénéfice de la réduction d'impôt est déclenché à la date de paiement des dépenses. Seuls les biens situés en secteur sauvegardé et dans les quartiers anciens dégradés offrent un taux de réduction d'impôt de 30 % sur le montant des dépenses, les autres zones et aires proposant 22 %. Les contribuables peuvent bénéficier de l'avantage fiscal pendant quatre années pour une opération, soit 120 000 euros

de réduction d'impôt au maximum en secteur sauvegardé (4 X 30 000 euros de réduction d'impôt), à raison de 100 000 euros de travaux réalisés par an. Il faut s'assurer que la réduction d'impôt ne dépasse pas l'impôt dû sur une année car aucun dispositif d'étalement ou de fractionnement de l'avantage fiscal n'est prévu.

## VEILLER À NE PAS SURPAYER

Dans une opération Malraux, la quote-part des travaux représente en général entre 50 et 70 % du prix global. « Toutefois, aucune règle fiscale n'impose une part minimale ou maximale de travaux », commente Vianney Rivière. En général, les dépenses se répartissent pour une moitié sur les parties communes et l'autre moitié sur les parties privatives.

Plus le foncier est cher, plus la part de travaux sera réduite. À l'inverse, méfiance lors d'un taux de travaux important qui peut signifier un prix du foncier très faible, indice d'un mauvais emplacement et d'éventuels problèmes de revalorisation à la revente. Par ailleurs, plus le montant des travaux est élevé, plus l'avantage fiscal grossit. Certes un architecte des bâtiments de France intervient dans l'opération mais ce n'est pas pour autant que les travaux doivent être surpayés ! Un investissement proche des prix du marché est là aussi gage d'une sortie dans de meilleures conditions. « L'offre en Malraux étant peu fournie, la demande élevée et les travaux à réaliser souvent onéreux, le prix d'un investissement peut être un peu décorrélé du marché du neuf, de l'ordre de 10 à 15 %, admet Antoine Tranchimand. En revanche, un surcoût de 30 % n'est pas acceptable ». Car au moment de la revente, le bilan de l'opération pourrait se révéler négatif si une moins-value importante annule l'effet de l'avantage fiscal. Par conséquent, le choix de l'opération est important mais celui d'un opérateur qui a fait ses preuves également. Des programmes non achevés du fait de la faillite du monteur font ▶

Taux de réduction d'impôt	30% ou 22 % du montant des dépenses
Plafond	100.000 euros de dépenses par an
Durée	Pendant 4 ans maximum
Condition	Location nue pendant 9 ans à titre de résidence principale

► partie des désagréments vécus par des investisseurs. « La qualité des travaux réalisés est aussi un élément à prendre en compte pour éviter que l'immeuble retrouve à nouveau un aspect dégradé, indique Stéphane Gianoli, président de la Financière Magellan, spécialiste des opérations de restauration. Une restauration à l'ancienne, un chauffage par le sol ou encore un ascenseur sont autant d'atouts lors de la location et de la revente ».

30000

Maximum annuel en euros de la réduction d'impôt Malraux possible pendant 4 ans

### S'ENGAGER À LOUER PENDANT 9 ANS

Une fois les travaux terminés et le bien livré, l'investisseur n'en est pas quitte s'il veut conserver la réduction d'impôt obtenue. Il doit s'engager à louer nu et à titre de résidence principale le logement pendant une durée minimale de neuf ans. La location prend effet dans les douze mois suivant la fin de la restauration. Contrairement

au dispositif Pinel, aucune contrainte liée à un plafond de loyer et à un plafond de ressources du locataire ne s'applique. Bien évidemment, mieux vaut proposer un loyer dans les conditions de marché afin de trouver un locataire. Deux bémols à prendre en considération : d'une part, le locataire ne peut être pas être un membre du foyer fiscal du propriétaire, ni un ascendant ou descendant. D'autre part, le rendement locatif est peu alléchant, autour de 2-2,5 %, d'où la nécessité d'une capacité d'épargne élevée de la part des investisseurs.

Au bout des neuf ans d'engagement de location, les propriétaires pourront conserver le bien ou le vendre en tête de la taxation sur les plus-values immobilières peut être lourde, étant donné que hors VIR (voir encadré), les travaux ne sont pas pris en compte dans le calcul. ●●

## UNE OPÉRATION EN VIR OU EN ASL ?

Deux types de programmes se retrouvent sur le marché du Malraux.

• **VIR** Le programme réalisé dans le cadre d'une vente d'immeuble à rénover (VIR) s'inspire du contrat de vente dans le neuf (VEFA). Ce cadre VIR s'applique dès lors que le vendeur d'un immeuble s'engage à y réaliser des travaux et qu'il perçoit des paiements de l'acquéreur avant la livraison des travaux. Les dispositions sont protectrices de l'investisseur puisque le vendeur doit

fournir une garantie financière d'achèvement des travaux. De plus, le calcul de la plus-value intègre le prix d'acquisition (foncier + travaux), ce qui n'est pas le cas hors du cadre VIR. Le revers de ces offres « packagées » est souvent un prix plus élevé.

• **ASL** Le second montage en Malraux consiste à regrouper les investisseurs au sein d'une association syndicale libre (ASL) dès lors que le vendeur ne réalise pas les travaux. « Alors qu'en VIR, les paiements

suivent le rythme établi par l'échéancier, le montage par ASL offre plus de souplesse pour déterminer les dates de décaissement et donc de la défiscalisation, relève Vianney Rivière. De plus, une garantie financière d'achèvement peut aussi être mise en place dans ce montage. Enfin, pour les clients dont le taux marginal d'imposition est supérieur à 30 %, il est possible d'optimiser la fiscalité en utilisant également les déficits fonciers ».