



LES NOUVEAUX CONTOURS DU RÉGIME MALRAUX

Le plafonnement des niches fiscales a rendu nécessaire la transformation du régime Malraux en réduction d'impôt. Le législateur en a profité pour ouvrir le régime aux locaux professionnels et porter à neuf ans l'obligation de conservation et de location du propriétaire. Quant à l'investisseur, il ne perd pas forcément au changement de régime.

La loi de finances pour 2009 a opéré un grand nettoyage du côté des niches fiscales des contribuables personnes physiques (1). Non seulement leur cumul est plafonné, mais certaines d'entre elles ont été réformées, justement pour les besoins du plafonnement.

On se souvient en effet que la précédente tentative de plafonnement, qui émanait de la commission des finances de l'Assemblée nationale, s'était soldée par un échec. Le dispositif alors prévu par la loi de finances pour 2006, qui était la contrepartie de l'instauration du bouclier fiscal à 60 %, combinait les réductions d'assiette et les réductions d'impôt, ce qui était d'une complexité telle, que le contribuable n'aurait pu l'appliquer. Le Conseil constitutionnel l'avait alors censuré (2). Restait au gouvernement à aligner les niches sur le même modèle en transformant les niches d'assiette en niches d'impôt. C'est désormais chose faite par la loi de finances pour 2009, qui réforme pour ce faire le régime de restauration immobilière dit « loi Malraux » (article 84 de la loi de finances pour 2009).

La déduction des revenus devient une réduction d'impôt

L'avantage fiscal du Malraux repose sur des conditions de localisation de l'immeuble qui doit être situé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans un secteur sauvegardé, d'engagement du propriétaire de donner le bien en location et de réalisation de travaux qui doivent aboutir à la restauration complète de l'immeuble bâti. En raison de cette dernière condition, qui correspond à l'objectif même du dispositif, le régime Malraux n'a vocation à s'appliquer que pendant une période très limitée dans le temps, correspondant à peu près à la durée des travaux de restauration complète pendant laquelle le bien ne produit pas de revenus, à la différence d'autres régimes fonciers spéciaux, tels que les dispositifs Borloo ou Robien.

Dans l'ancien régime, l'investisseur pouvait déduire les dépenses spécifiques et imputer le déficit foncier sur le revenu global sans limitation de montant. Les dépenses éligibles comprenaient, outre les dépenses déductibles de droit commun, les travaux de démolition, de reconstitution de toiture, de murs, de transformation de logement, etc. L'attrait du régime résidait dans l'imputation des déficits, à l'exclusion des intérêts d'emprunt, sur le revenu global et sans limitation de montant. « Pour cette raison l'investissement en Malraux était essentiellement recherché par les contribuables soumis à la tranche marginale d'imposition, indique Stéphane Gianoli, président de Financière Magellan. Il pouvait leur permettre de faire considérablement baisser le taux moyen d'imposition en gommant tous les revenus soumis à 40 %. Par exemple, un contribuable imposé à 40 % sur une fraction de revenus de 150.000 €, réglait son investissement pour pouvoir déduire 150.000 € de travaux par an ».

C'en est fini de cette opportunité. Aujourd'hui, non seulement la prise en compte des travaux est plafonnée à 100.000 € par an, pour quatre ans, mais cette prise en compte se traduit par une réduction d'impôt. Le nouvel article 199 ter viciés du Code général des impôts instaure en effet une réduction d'impôt égale à 30 % du montant des dépenses, retenues dans la limite annuelle de 100.000 €. Le taux s'élève à 40 % lorsque les dépenses sont effectuées pour des immeubles situés dans un secteur sauvegardé. Selon Stéphane Gianoli, « À y regarder de près, l'évolution n'est pas négative. Pour les contribuables imposés à 40 %, ce qui change, c'est le plafond, et à hauteur de 100.000 € de travaux par an, on peut considérer que la réforme est neutre pour ces derniers. Au contraire, pour d'autres, le nouveau Malraux

[1] Loi n° 2008 1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009, JO du 28 décembre 2008, p. 20224

[2] Cons. const., 29 décembre 2005, déc. n° 2005 530 DC, <http://www.conseil-constitutionnel.fr>

peut se révéler plus intéressant que le premier. C'est le cas de tous les contribuables dont les revenus soumis à la tranche marginale sont inférieurs au plafond de 100 000 € par exemple 80 000 €. Dans l'ancien régime ils auraient limité leur investissement à la fraction soumise à 40 %. L'économie fiscale aurait donc été limitée à $80\,000 \times 40\%$. Or le nouveau régime offre une réduction d'impôt à 40 % dans les secteurs sauvegardés jusqu'à 100 000 € et ce quel que soit le taux d'imposition. Dans notre exemple les contribuables auront alors intérêt à porter leur investissement à 100 000 € contre 80 000 €. Pour eux, le nouveau régime est plus rentable.

Ouverture aux locaux professionnels

La loi de finances pour 2009 a également modifié sensiblement le champ du dispositif en y faisant entrer les logements loués nus à usage professionnel. Selon le Code général des impôts, la réduction d'impôt s'applique aux dépenses effectuées pour des locaux d'habitation ou pour des locaux destinés originellement à l'habitation et réaffectés à cet usage ou pour des locaux affectés à un usage autre que l'habitation n'ayant pas été originellement destinés à l'habitation et dont le produit de la location est imposé dans la catégorie des revenus fonciers. Autrement dit, la location meublée professionnelle relevant des BIC est exclue.

Par ailleurs, la réduction d'impôt n'est pas applicable aux dépenses portant sur des immeubles dont le droit de propriété est démembré ou aux dépenses portant sur des immeubles appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dont le droit de propriété des parts est démembré. Il est toutefois précisé que le bien devait être démembré ou transmis suite au décès de l'un des membres du couple, l'avantage fiscal ne sera pas remis en cause si le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements de conservation et de location pour la période restant à courir à la date du décès.

L'engagement de conservation passe de six à neuf ans

La loi étend l'engagement de conservation du bien et l'obligation correlative de location.

Que le local soit à usage d'habitation ou professionnel, le propriétaire doit prendre l'engagement de le louer pendant une durée de neuf ans. Pour éviter des baux de complaisance, la loi pose une condition très stricte en interdisant que la location soit conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou, si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à l'un de ses associés ou un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés de la société s'engagent à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location.

Dépenses éligibles au nouveau régime

La loi modifie la liste des dépenses éligibles. Désormais deux sortes de charges sont éligibles à la réduction d'impôt. Une partie des charges foncières de droit commun et des dépenses spécifiques au dispositif Malraux.

Au rang des charges de droit commun éligibles figurent les dépenses de réparation et d'entretien, les primes d'assurance, les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation (à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement), les dépenses d'amélioration afférentes à des locaux professionnels et commerciaux destinés à protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à faciliter l'accueil des handicapés (à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement), les frais de gestion, la taxe foncière et la fraction des provisions versées pour dépenses de travaux de copropriété.

Les charges autres que celles énumérées ci-dessus, comme les intérêts d'emprunt restent déductibles des revenus fonciers dans les conditions de droit commun, dans la limite de 10.700 €

Quant aux dépenses spécifiques, elles comprennent les frais d'adhésion à des associations foncières urbaines de restauration et les dépenses de travaux imposés ou autorisés en application des dispositions législatives ou réglementaires relatives aux secteurs et ZPPAUP, y compris les travaux effectués dans des locaux d'habitation et ayant pour objet de transformer en logement tout ou partie de ces locaux.

Elles doivent être supportées avant le 31 décembre de la troisième année suivant la date de délivrance du permis de construire, ou de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable.

Ancien ou nouveau régime ?

L'ancien régime de déduction continue d'exister pour les dépenses portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée avant le 1^{er} janvier 2009. Pour toutes les demandes effectuées après cette date, c'est le nouveau régime de réduction qui trouve à s'appliquer.

Annabelle PANDO