



# Immobilier Malraux

La loi Malraux favorise la rehabilitation de biens anciens de caractere L'Etat aide les proprietaires realisant des travaux pour louer ensuite le bien renove Le logement doit etre situe dans un secteur sauvegarde 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'achevement des travaux

**Le capital est-il garanti ?** Non Vous n'etes pas a l'abri d'une baisse des prix Toutefois, la qualite du bati et la localisation des operations – souvent situees dans les centres villes – offrent une bonne protection

**L'argent est-il disponible ?** Oui, mais c'est assez theorique En contrepartie des avantages fiscaux, vous vous engagez a louer le logement a titre de residence principale pour une duree de neuf ans Si vous vendez avant vous devrez rembourser l'avantage fiscal et payer des interets de retard annuels de 4,80 %

**Combien ca rapporte ?** La rentabilite locative est plutot faible autour de 3 % brut En revanche, ce type d'investissement offre en principe des perspectives de plus values

**Quelle est la regle fiscale ?** Le regime de la reduction d'impôt s'applique a toutes les operations pour lesquelles une demande de permis de construire ou une declaration de travaux a ete deposee depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 La reduction d'impôt est egale a 22 % pour les immeubles situes dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et a 30 % pour les immeubles situes en secteur sauvegarde Les depenses ouvrant droit a la reduction d'impôt sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 euros Peuvent etre retenues les depenses supportees pendant quatre ans La reduction d'impôt Malraux n'entre pas dans le plafond des niches fiscales Pour optimiser le gain fiscal, vous avez interet a privilegier une operation dans laquelle le prix des travaux represente autour de 40 a 50 % du coût total La plus value immobiliere est imposable au taux de 19 %, plus 15,5 % de prelevements sociaux Mais elle est exoneree au bout de vingt deux ans (trente ans pour les prelevements sociaux)

**Où acheter ?** Aupres des intermediaires et conseillers en gestion de patrimoine specialises dans ces produits Par exemple Financiere [Magellan](#) Groupe Strada, MMD Patrimoine ou Canopee Immobilier ■

## NOS CONSEILS 2014

Ce systeme offre encore un veritable avantage puisqu'il echappe au plafond global des niches fiscales De surcroît les biens proposes sont bien situes et de ce fait susceptibles de se valoriser dans le temps même si le marche souffre dans son ensemble



## EN BREF

- ⊗ **Durée recommandée** : quinze ans
- ⊗ **Risque de perte sur un an** : 15 %

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

## ALERTE

### Le déficit déduit pour certains programmes

Les operations Malraux pour lesquelles une demande de permis de construire ou une declaration de travaux a ete deposee jusqu'au 31 decembre 2008 beneficent de l'ancien regime fiscal de deduction sur le revenu global de l'ensemble des deficits fonciers engendres par les travaux de renovation Toutefois l'economie d'impôt se concentre sur deux annees c'est a dire pour les derniers programmes de ce type encore commercialises en 2011 et 2012, sur 2012 2013 et 2014 Quant aux interets d'emprunt ils sont deductibles des revenus fonciers pendant dix ans Enfin, l'engagement de location n'est que de six ans