

PLACEMENT RAISON

Défiscaliser dans le cadre de la loi Malraux

Instituée pour donner un coup de pouce à la rénovation des centres urbains anciens, la loi Malraux constitue un classique de la défiscalisation. À condition d'investir dans un secteur sauvegardé, le particulier est autorisé à déduire les travaux de restauration immobilière de son revenu global, et non de ses seuls revenus fonciers. Exception faite des intérêts d'emprunt, il peut imputer sur son revenu global, sans limitation de montant, les déficits résultant de l'ensemble des charges déductibles supportées lors de l'opération de restauration. En contrepartie, le propriétaire doit s'engager à louer le logement nu à titre de résidence principale pendant six

ans. Loin de s'improviser, une telle opération de restauration doit respecter un formalisme rigoureux. Des professionnels, comme Intergestion ou Financière Magellan proposent aux contribuables tortement imposés de participer à des opérations en direct ou de souscrire des parts de SCPI (société civile de placement immobilier). Quant à la Société générale, elle vient de lancer SGAM AI Pierre Patrimoine. Accessible à partir de cinq parts, soit 40 000 euros de souscription, cette SCPI "Malraux" prévoit au terme de quinze ans d'existence de revendre ses actifs immobiliers, afin que les associés récupèrent au moins leur mise. **R. D.**