

PLACEMENT RAISON

Rénover le patrimoine historique

Souvent décriée comme moyen de défiscalisation, la loi Malraux pourrait être préservée dans la future réforme des niches fiscales, si l'on en croit les déclarations du premier ministre. En attendant la loi de finances pour 2009, ce dispositif peut intéresser des contribuables fortement imposés souhaitant investir dans la rénovation d'immeubles anciens situés au cœur des villes. Une opération Malraux devant porter sur un immeuble entier divisé en appartements s'effectue généralement par l'intermédiaire de professionnels spécialisés. Très encadrés, les travaux peuvent représenter jusqu'à 70 % du prix de revient, sachant que le foncier

tourne autour de 2 000 euros le mètre carré. « *Fiscalement, les déficits liés aux travaux sont reportables sur le revenu global de l'investisseur. En revanche, les intérêts d'emprunt ne sont déductibles que des revenus fonciers* », explique-t-on à la *Financière Magellan*, qui propose des opérations Malraux à Nantes et Sarlat. Avant de se décider, il faut se rendre sur place pour apprécier l'emplacement du bien, le prix du marché de l'immobilier résidentiel ancien et l'état de la demande locative. L'investisseur pourra revendre son bien au terme de la période minimale de six ans de location à titre de résidence principale, ou le conserver. **R. D.**