

Investir en loi Malraux (nouveau régime)

Objectifs :	Investir en loi Malraux 2017 permet :
<ul style="list-style-type: none"> Réduire son imposition sur le revenu 	<ul style="list-style-type: none"> de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 30 % du montant des travaux dans la limite de 400 000 € sur 4 ans, sans plafonnement des niches fiscales.

Le nouveau régime Malraux s'applique :

- aux opérations de restauration immobilière pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée à compter du 1er janvier 2017 ;
- aux souscriptions de parts de SCPI dont la date de clôture intervient à compter du 1er janvier 2017.

D'un point de vue économique et juridique

Avantages	Inconvénients
Obtention de revenus locatifs réguliers	Risques locatifs (vacances, impayés)
Possibilité de bénéficier de subventions	Location à une personne extérieure au foyer fiscal et autre qu'un ascendant ou descendant du contribuable
Possibilité d'investir par le biais d'une société non soumise à l'IS	Pas de démembrement de propriété possible
Diversification du patrimoine	Engagement de location pour une durée de 9 ans
Pas de plafonds de loyers ni de ressources du locataire à respecter	Nécessité de choisir le bien avec soin et de vérifier la demande locative du secteur
Possibilité d'acquérir des parts de SCPI et d'adapter le montant de l'investissement à son besoin de défiscalisation	
Possibilité de bénéficier de l'effet de levier du crédit	

D'un point de vue fiscal

Avantages	Inconvénients
Réduction d'impôt au taux de 22 % ou 30 % du montant des travaux selon le secteur.	Obligation de conserver le bien pendant au moins 9 ans (travaux + engagement de location).
Plafond de 400 000 € par foyer fiscal sur une période de 4 ans, avec possibilité de réaliser 400 000 € de travaux éligibles sur une seule année.	Les dépenses ayant permis de bénéficier de la réduction d'impôt ne sont pas déductibles des revenus fonciers, et ne viennent pas majorer le prix de revient de l'immeuble dans le calcul de la plus-value imposable lors de sa revente (sauf cas particulier de la VIR).
La fraction de la réduction d'impôt qui n'a pas pu être imputée l'année de réalisation des dépenses est imputable sur l'IR du au titre des 3 années suivantes.	Obligations déclaratives et contraintes administratives exigeant une certaine rigueur.
Sont notamment éligibles les travaux de réparation et d'entretien, les travaux d'amélioration (habitation), ainsi que des dépenses spécifiques telles que les travaux de démolition, de reconstitution de toitures ou de murs extérieurs rendus nécessaires par ces démolitions, de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble.	Pas de transmission à titre gratuit possible pendant le dispositif (sauf le cas du décès, sous certaines conditions).
Avantage fiscal non soumis au plafonnement global des niches fiscales.	Bien soumis à l'IFI dans les conditions de droit commun.
Lorsque l'investissement est réalisé dans le cadre d'une VIR (vente d'immeuble à rénover), les travaux sont également pris en compte pour le calcul de plus-value de l'immeuble lors de sa revente.	

L'investissement en loi Malraux est préconisé pour les contribuables qui sont très fortement imposés et qui ont leur domicile fiscal en France.

Le dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt qui n'entre pas dans le plafonnement global des niches fiscales.

Note

Le dispositif Malraux présente un fort potentiel de défiscalisation. Un bémol tout de même : les revenus fonciers générés par l'investissement vont induire un impôt supplémentaire qui va absorber une partie de la réduction d'impôt.

Les opérations ou les souscriptions qui permettent de bénéficier du dispositif:

Les immeubles éligibles :

- tous les locaux destinés à l'habitation après la réalisation des travaux, y compris ceux qui ne l'étaient pas à l'origine ;
- les locaux non destinés à l'habitation, qui n'étaient pas affectés à l'habitation à l'origine et dont les produits relèvent de la catégorie des revenus fonciers.

L'immeuble doit être situé dans un site patrimonial remarquable (SPR) et doit :

- soit être couvert par **un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)** approuvé ;
- soit être couvert par **un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)** approuvé ;
- soit, à défaut, **faire l'objet d'une restauration déclarée d'utilité publique.**

Jusqu'au 31 décembre 2022, il peut s'agir également, lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique, d'un immeuble situé :

- dans un **quartier ancien dégradé** ;
- dans un **quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).**

Mode de détention :

L'investissement peut être réalisé :

- en direct,
- par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés,
- ou par la souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Le contribuable doit être **pleinement propriétaire de l'immeuble ou des titres** (parts de SCI ou de SCPI).

Tout **démembrement de propriété est exclu**, sauf le cas particulier du décès du contribuable (voir infra). Un **achat en indivision est tout à fait possible**. Chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt calculée sur la fraction des dépenses éligibles correspondant à la quote-part.

Conditions de location :

- La mise en location doit intervenir **dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux de restauration.**
- Si les locaux sont affectés à l'habitation, la location doit être à **usage de résidence principale pour le locataire.**
- Seules doivent être respectées les règles de droit commun concernant **l'encadrement, et éventuellement de plafonnement des loyers dans les communes l'ayant mis en place.**
- **La location ne peut pas être consentie à un membre du foyer fiscal, ni à un ascendant ou un descendant du contribuable. Aucun plafond de ressources** du locataire n'est à respecter.

Obligations à respecter :

- L'investisseur doit s'engager à louer le bien pendant une durée de 9 ans (La durée de location est calculée de date à date à compter de celle de la prise d'effet du bail initial).
- Les associés d'une société non soumise à l'IS (parts de SCI à l'IR) doivent s'engager à conserver l'intégralité de leurs parts pour une période expirant au terme de l'engagement de location pris par la société. Les associés de SCPI doivent s'engager à conserver l'intégralité de leurs parts pour une période expirant au terme du plus tardif des engagements de location pris par la société.

Situation personnelle de l'investisseur :

La modification de la situation familiale de l'investisseur peut avoir des conséquences sur le dispositif fiscal.

Caractéristiques économiques et financières de l'investissement :

Les avantages fiscaux du dispositif Malraux présentent un attrait important mais ils ne doivent pas être le seul élément déterminant de l'opération. Il est nécessaire d'envisager l'investissement immobilier dans son ensemble et d'en apprécier les caractéristiques économiques et financières.