

# L'INVESTISSEMENT EN MALRAUX, COMMENT ÇA FONCTIONNE ?



En faisant l'acquisition d'un immeuble à rénover, dans un périmètre sauvegardé situé en cœur de ville, le contribuable bénéficiera d'une **réduction d'impôt**.

En effet, une réduction allant de 22 % à 30 % du montant des travaux est déductible en fonction de la zone dans laquelle se trouve l'immeuble. Les travaux font l'objet d'un **suivi par un architecte des Bâtiments de France**.



## LES ORIGINES

La loi du 4 août 1962 instaure la loi Malraux qui vise à la conservation du patrimoine architectural et historique en facilitant la restauration immobilière.

Cette opération s'adresse à toute personne qui souhaite réduire ses impôts en devenant propriétaire d'un appartement ancien, situé dans un quartier historique. Les coeurs de ville de Bordeaux, Lyon, Aix-en-Provence et Paris regorgent d'hôtels particuliers et de demeures historiques qui entrent dans le cadre de la loi Malraux.



## POUR QUI ?

- Personnes fortement fiscalisées indépendamment de leur tranche marginale d'imposition
- Contribuables pouvant étaler l'avantage fiscal sur 6 ans maximum
- Imposition annuelle à partir de 8 000 €



## LES CONDITIONS

- Montant maximum de 400 000 € de travaux, étalé sur 4 années consécutives.
- Report de la réduction d'impôt non utilisée sur les 3 années suivantes.
- Engagement locatif nu de 9 ans au titre de résidence pour le locataire.
- Aucun plafond de loyer ou revenu.



## LES AVANTAGES

1. **Acquisition d'un immeuble en centre-ville**
2. **Jusqu'à 30 000 euros de réduction d'impôt par an sur 4 ans**
3. **Hors plafonnement niches fiscales**
4. **Intérêts d'emprunt et frais assimilés déductibles des revenus fonciers**



# SIMULATION MALRAUX



## LES CRITÈRES DE L'OPÉRATION

Un couple marié avec 2 enfants soit 3 parts fiscales et 30 000 € d'impôt annuel, réalise l'acquisition d'un bien dans un secteur sauvegardé couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Prix du foncier

180 000 €

Frais de notaire

14 400 €

*Chiffre basé sur une moyenne de 2 à 3% dans l'immobilier neuf.*

Travaux de restauration

220 000 €

**Montant total investi**

**414 400 €**



## LE GAIN FISCAL

	N	N+1	N+2
Montant des travaux	60 000 €	100 000 €	60 000 €
Réduction d'impôt	18 000 €	30 000 €	18 000 €
Imposition	30 000 €	30 000 €	30 000 €
<b>Reste à payer</b>	<b>12 000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>12 000 €</b>