

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.



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. Cette loi concerne les amateurs d'art et d'histoire, qui sont fortement imposés à l'impôt sur le revenu, ainsi que les personnes qui sont soumises à l'impôt sur les grandes fortunes (ISF).



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 €



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.



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
Intérêts d'emprunt et frais assimilés déductibles des revenus fonciers
- 4.





SIMULATION MALRAUX



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 €
Travaux de restauration	220 000 €
Montant total de l'investissement	414 400 €

N

N+1

N+2

Montant des travaux

60 000 €

100 000 €

60 000 €



GAIN FISCAL

N

N+1

N+2

Réduction d'impôt

18 000 €

(60 000€ x 30%)

30 000 €

(100 000€ x 30%)

18 000 €

(60 000€ x 30%)

Imposition

30 000 €

30 000 €

30 000 €

Reste à payer

12 000 €

0 €

12 000 €