

Loi Malraux : idéal pour atténuer les fortes hausses d'impôt

Dossiers, infos et conseils boursiers

Par Sandra Mathorel | investir.fr | Le 22/09/17 à 15:12 | Mis à jour le 22/09/17 à 15:58



Loi Malraux : idéal pour atténuer les fortes hausses d'impôt | Crédits photo : Shutterstock

En 2001, à la faveur d'un changement de travail, Stéphane voit ses revenus sensiblement augmenter, ce qui le fait passer dans la tranche marginale d'imposition (TMI) à 41 %. Il décide alors de réaliser une opération de défiscalisation immobilière. « Pas question pour moi d'acheter dans le neuf, je préfère les belles pierres, raconte-t-il. J'ai donc choisi, à Saumur, un deux-pièces dans un bel immeuble de caractère, qui devait être restauré grâce à la loi Malraux. » Outre la constitution d'un beau patrimoine, le jeune cadre a pu bénéficier d'une réduction d'impôt d'environ 25.000 €.

Les lois Malraux ou Monuments historiques (MH) répondent au même objectif : préserver le patrimoine français. Mais leurs avantages et leur application diffèrent. Alors que le MH est un levier fiscal quasi illimité (lire p. 5), la loi Malraux est plus restrictive, même si elle a été assouplie par la dernière loi de finances.

Au même titre que le MH, l'avantage fiscal Malraux est fondé sur les travaux de réhabilitation complète d'un immeuble situé dans un centre-ville ou un quartier ancien classé Site patrimonial remarquable.

Jusqu'à 120.000 € de réduction fiscale

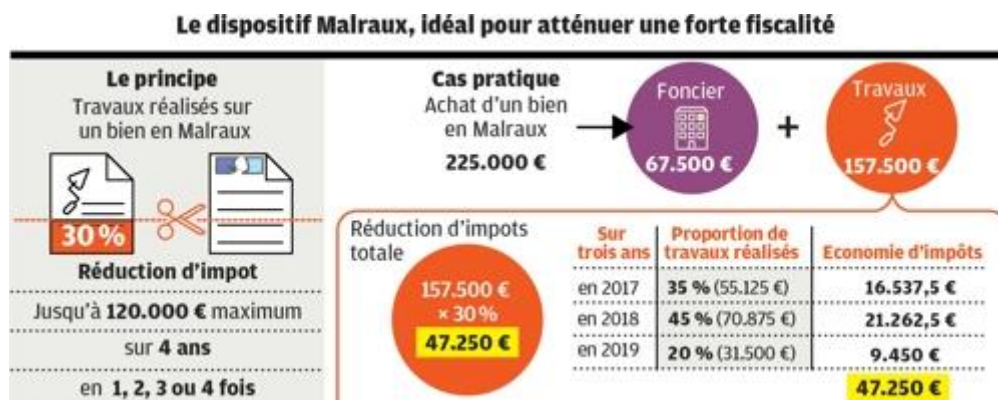
« La réduction d'impôt accordée pour un achat en Malraux est de 30 % du montant des travaux engagés », informe Renaud Deneux, directeur du développement de Buildinvest. Cette réduction fiscale est toutefois limitée à un plafond de 400.000 € de travaux étalés sur quatre ans (le délai maximum autorisé), soit 120.000 € de réduction au total, pour les biens acquis depuis le 1er janvier 2017. Avant cette date, la réduction était plafonnée à 30.000 € par an.

Le système actuel est donc bien plus souple et permet une défiscalisation très importante sur le court terme. Par exemple, pour l'achat d'un bien de 330.000 € avec 250.000 € de travaux, la réduction fiscale de 75.000 € peut être utilisée en une seule fois si les travaux ne durent qu'un an.

Dans certains cas, et à condition d'acheter un bien constitué en association syndicale libre (lire ci-après), vous pouvez ensuite appliquer le déficit foncier (lire p. 4).

Location obligatoire

A l'inverse du MH, il n'est pas possible de se réserver le logement acheté en Malraux pour y vivre. De plus, vous devez trouver un locataire dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux et louer le bien nu (non meublé) durant neuf ans. En comptant le délai de la réhabilitation, vous devez le conserver durant dix à douze années au total, sous peine de voir l'administration fiscale remettre en question votre réduction d'impôt !



Le dispositif Malraux, idéal pour atténuer une forte fiscalité

Gare au montage de l'opération

« Les programmes en loi Malraux sont proposés aux investisseurs selon deux montages possibles : la vente d'immeuble à rénover (VIR) ou l'association syndicale libre (ASL), explique Marcelina Stark, directrice associée d'Angelys Group. Dans le premier cas, le client achète un logement ancien sur plan (comme dans le neuf pour une vente en l'état futur d'achèvement) et dont le prix TTC comprend les travaux et le foncier [le logement]. Il règle alors les frais de notaire sur la totalité car il achète un "package". La défiscalisation est fondée sur chaque appel de fonds, en général un tiers du montant des travaux par an. Il n'est pas possible ensuite d'appliquer le déficit foncier. » A la revente, l'impôt sur la plus-value sera calculé en fonction du prix TTC réglé, ce qui est plus avantageux qu'un Malraux en ASL.

« En association syndicale libre, il faut juridiquement dissocier l'achat du bien "en l'état", pour lequel vous signez un acte d'achat notarié précisant le seul prix du foncier, et le montant des travaux, établi, en sus, par un contrat de marché, poursuit Marcelina Stark. Sauf à payer cash, il faut donc deux emprunts distincts. En ASL, l'acheteur peut bénéficier du déficit foncier. » En revanche, à la revente, l'impôt sur la plus-value peut être important puisque le prix d'achat pris en compte par le fisc pour le calcul est uniquement celui du foncier...

Notre conseil : si vous êtes en mesure de conserver le bien plus longtemps que les neuf ans requis, préférez le Malraux en ASL afin de profiter du double avantage fiscal. Attention, certaines opérations n'offrent que 22 % de réduction fiscale (celles couvertes par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine). Il convient donc d'être particulièrement attentif avant d'acheter.

Châtelleraut : îlot des Cordeliers

Sur les bords de la Vienne, proche du centre ancien, l'Îlot des Cordeliers propose 25 appartements de 32 à 84 m², entre 95.000 et 280.000 € TTC. La portion de travaux est évaluée entre 73.000 et 216.000 €, soit de 21.900 € à 64.800 € de réduction d'impôt. L'ensemble est bien placé et l'investisseur bénéficie, en prime, d'une subvention importante de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Préférer les appartements à partir du 2^e étage pour éviter les nuisances des bureaux et des commerces qui s'installeront au rez-de-chaussée.

Ses plus : un important bassin d'emplois, l'arrivée de la LGV (ligne à grande vitesse), la proximité du centre historique et des prix accessibles.