



PATRIMOINE

IMMOBILIER Investir en Malraux soit dans de l'immobilier ancien de caractère situé dans un immeuble de centre-ville ouvre droit à une réduction fiscale. Le risque est d'acheter trop cher et de le payer un jour à la revente.

Les promesses alléchantes du dispositif Malraux

Investir dans un appartement ancien de caractère promis à une lourde rénovation peut être une autre carte à jouer pour faire baisser sa facture fiscale. Avec le Malraux, le contribuable investisseur est en droit de la réduire de 30 % du montant des travaux dès lors que le bien se trouve dans un périmètre dit de « plan de sauvegarde et de mise en valeur » (PSMV), ou de 22 % s'il est en « site patrimonial remarquable » (SPR).

Le plafond total des travaux défiscalisables est fixé à 400.000 euros sur une période de quatre années consécutives. Concrètement, pour l'achat d'un bien Malraux d'une valeur de 250.000 euros, dont 55.000 euros de foncier et 195.000 euros de travaux de rénovation avec un paiement de 65.000 euros de travaux par an (appels de fonds étalés sur trois ans), l'économie d'impôt annuelle, au taux de 30 %, s'élève à 19.500 euros, soit 58.500 euros sur trois ans. « En contrepartie de cet avantage fiscal, le bailleur doit louer le bien occupé à titre de résidence principale pendant neuf ans sans condition sur le niveau de loyer, ni de ressources du futur locataire », indique Rodolphe Albert, président d'Histoire & Patrimoine, filiale du groupe de promotion Altarea Cogedim.

⚡ GRAND ÉCART DES PRIX
« C'est serré en termes de timing, mais une opération de ce genre peut encore se boucler d'ici à mi-novembre, à condition d'acheter comptant, de signer chez le notaire et de régler

l'acompte de travaux avant le 31 décembre. Nous fournirons alors un justificatif permettant de gommer tout ou partie de l'impôt sur les revenus de 2020 à déclarer en 2021 », affirme Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest.

De Limoges à Bayeux en passant par Colmar, Lille, Rouen, Senlis, Honfleur, les programmes Malraux fleurissent dans de nombreuses villes régionales. Les valeurs affichées font généralement le grand écart. « Actuellement, mon premier prix se situe à Perpignan, à 220.000 euros, et le plus élevé se trouve dans le Vieux-Lille à 762.000 euros », indique Rodolphe Albert.

Si cette opération s'avère séduisante sur le papier, elle comporte deux risques. D'abord, acheter trop cher. Pour mémoire, ces immeubles se situent parfois dans des centres-villes anciens dégradés. Or, dans ces secteurs, le marché immobilier local est peu dynamique et les valeurs peu élevées.

Dans le cadre d'un programme Malraux, « le prix du foncier, ajouté au coût total d'une réhabilitation soignée (l'Architecte des Bâtiments de France veille à la qualité des matériaux employés et à une rénovation réalisée dans les règles de l'art) peut parfois augmenter le prix du mètre carré rénové. Trop haute, cette valeur est alors déconnectée du marché local », avertit Bruno Petit, conseiller en gestion de patrimoine au cabinet K & P Finance. « Afin de maximiser l'enveloppe de travaux à défiscaliser et d'optimiser l'écono-

mie d'impôt, certains investisseurs sont tentés de privilégier des opérations où le foncier est peu cher, c'est-à-dire, pesant 20 à 30 % de l'opération, avec une poche de travaux. Le plafond total des travaux défiscalisables sur quatre ans, importante de l'ordre de 70/80 %. Ce n'est souvent pas le bon rapport, car cela veut dire que l'immobilier ne vaut pas cher. La mauvaise surprise surviendra à la revente. Ce bien de caractère risque d'être hors marché. Et si jamais il trouve un acheteur, cela risque fort de générer une moins-value », affirme Bertrand Tourmente, fondateur d'Althos Patrimoine.

⚡ ATTENTION À LA DEMANDE LOCATIVE

Mieux vaudra donc cibler les opérations plus équilibrées soit 40%/60 %, soit 50%/50 %. Les programmes Malraux sont commercialisés par des opérateurs spécialisés dans les travaux de rénovation. La plupart du temps, il s'agit d'un « petit » immeuble (de 10 à 30 lots) comprenant, après travaux, plusieurs types d'appartements allant du studio au 5-pièces. « Compte tenu des spécificités architecturales du bâtiment, certaines habitations offrent parfois des superficies ou des volumes atypiques. C'est ce qui fait le charme de ces vieilles pierres », indique Rodolphe Albert.

L'écueil de cet investissement consiste aussi à investir dans une ville où la demande locative locale



est insuffisante, voire peu solvable. Or c'est parfois le risque dans ces communes situées en zones détendues. « *Même sans plafond de loyer, le bailleur aura parfois du mal à louer son bien rénové, surtout si son loyer est trop cher. Or si le bien reste vacant, le fisc reprendra l'avantage fiscal* », indique Bertrand Tourmente. A noter que le dispositif Malraux n'entre pas dans le plafonnement annuel des niches fiscales de 10.000 euros par an.

— **Laurence Boccara**

400.000

EUROS



A Châtelleraut, sur l'îlot des Cordeliers, un programme Malraux de Buildinvest a été récemment livré. Photo Buildinvest