

Immobilier locatif : tout comprendre au Malraux



© Southtownboy Studio/Adobe Stock Immobilier locatif : tout comprendre au Malraux

Le fisc règle une bonne partie des travaux de restauration si vous achetez un bien historique.

A défaut de pouvoir assumer seul la restauration de notre patrimoine historique, l'Etat a appelé les contribuables à la rescousse. C'est ainsi que la loi Malraux leur permet de s'offrir un logement de caractère à réhabiliter, et d'obtenir en échange une jolie réduction d'impôts. La seule condition à remplir est que le bien, une fois les travaux achevés, soit mis en location pendant au moins neuf ans. Ce dispositif, qui nécessite l'intervention de sociétés de gestion spécialisées, telles que le Groupe CIR ou Buildinvest, est toutefois réservé aux investisseurs ayant de gros moyens : la mise démarre à 250 000euros.

Travaux

De la démolition à la reconstruction du bien, toutes les dépenses sont prises en compte.

Le montant de la réduction d'impôts est calculé sur la base des dépenses de restauration engagées. Tous les types de travaux



sont pris en compte : démolition, reconstruction, réparations, amélioration, remise aux normes... S'y ajoutent les primes d'assurance, les frais de gestion du chantier et ceux d'adhésion à une association foncière urbaine libre (Aful), parfois rendue obligatoire. En revanche, les intérêts du crédit souscrit pour financer l'opération n'ouvrent pas droit à l'avantage fiscal (mais ils seront déductibles des futurs loyers perçus).

Attention : les travaux doivent être réalisés sous le contrôle d'un architecte des Bâtiments de France.

Rentabilité

Le montant total de la facture ne doit pas excéder de plus de 15% le prix d'un bien neuf.

Avec leurs magnifiques façades, leurs escaliers en pierre et leurs parquets marquetés, les programmes en [loi Malraux](#) ne sont pas à la portée de toutes les bourses. Ce n'est pas une raison pour les payer trop cher. L'opération ne sera rentable que si le prix du bien, avant travaux, est inférieur de 25 à 30% à celui du bel ancien du secteur. Le coût des travaux de restauration doit aussi rester raisonnable. Si la facture dépasse de 75% le prix d'achat, c'est sans doute que le bâtiment est de piètre qualité, et qu'il le restera. Gare aux déconvenues à la revente ! Au bout du compte, le prix global (murs plus travaux) ne doit pas excéder le prix du neuf de plus de 15%.

Engagement

Vous n'avez pas le droit de louer l'habitation à l'un de vos enfants ou à vos parents.

Le propriétaire doit s'engager à louer son bien (non meublé) durant neuf ans minimum, à titre de résidence principale. Le loyer est libre (aucun plafond à respecter), mais la location, qui doit débiter dans les douze mois suivant la fin des travaux, ne peut être faite au profit d'un membre de son foyer fiscal, à un enfant ou un parent.

Bon à savoir : plutôt que revendre son bien au terme des neuf ans, mieux vaut le garder jusqu'au remboursement du prêt (souvent souscrit sur quinze ans) afin d'optimiser la déductibilité des intérêts des loyers, voire davantage pour profiter au maximum des abattements pour durée de détention sur la taxation des plus-values, l'idéal étant d'attendre trente ans.

Avantage fiscal

La réduction d'impôts varie de 22 à 30% selon le périmètre où le logement est situé.

Le bonus fiscal accordé par l'Etat correspond à une réduction d'impôts qui est égale soit à 30% du coût des travaux pour les immeubles situés dans un secteur couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), soit à 22% pour ceux faisant l'objet d'un simple plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) ou dont la restauration a été déclarée d'utilité publique. Même si l'administration fiscale a fixé un plafond à ces dépenses (elles ne sont retenues que dans la limite de 400 000euros étalés sur quatre ans maximum), la rentabilité d'une telle opération excède en général le seuil de 3,5% par



an. Sans compter la plus-value enregistrée à la revente.

Monuments historiques : plus de 6% de rentabilité par an

Encore plus rentable que le Malraux, le dispositif «monuments historiques» vous permet d'investir dans une partie d'un immeuble classé par l'Etat, par exemple un vieux moulin ou un couvent, à le restaurer puis à le louer. La totalité des travaux (supervisés par l'architecte des Bâtiments de France) est déductible des revenus : de quoi annuler tout impôt deux à trois ans de suite, et tirer le rendement au-delà de 6% l'an. Aucune durée de location n'est exigée, mais le bien doit être gardé au moins quinze ans. Le seul souci est que les opérations sont devenues très rares.

