



# L'essentiel de la nouvelle Loi Malraux

La réforme de l'investissement Malraux par la LDF 2009

| AGORA Finance | [www.agorafinance.fr](http://www.agorafinance.fr) | Mis en ligne le 12/01/2009

Les propriétaires procédant à des opérations de restauration immobilière « Malraux » pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux est déposée à compter du 1er janvier 2009 bénéficient, non plus d'un régime d'imputation des déficits, mais d'une réduction d'impôt.

Le taux de cette réduction est égal à 30 % pour les immeubles situés en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et à 40 % pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé.

Elle est assise sur le montant des dépenses exposées sur une période de quatre ans, retenues dans une limite annuelle de 100 000 €

## **La loi de finances pour 2009 procède à une réforme profonde du dispositif « Malraux » :**

- d'une part, en transformant la déduction accordée dans le cadre de ce régime en réduction d'impôt sur le revenu,
- d'autre part, en aménageant substantiellement ses conditions d'application, notamment en mettant en place un mécanisme de plafonnement.

La réduction d'impôt bénéficie aux personnes physiques dont les revenus provenant de la location de l'immeuble sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Sont donc exclus du bénéfice de cet avantage les biens figurant à l'actif d'une entreprise individuelle soumise à l'impôt sur le revenu, même s'ils sont loués nus.

Les immeubles doivent être situés soit dans un secteur sauvegardé créé en application de l'article L 313-1, I du Code de l'urbanisme, soit dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créée en application des articles L 642-1 à L 642-7 du Code du patrimoine.

Les travaux doivent aboutir à une restauration complète d'un immeuble bâti. Par conséquent, sont exclus les travaux qui n'en permettent qu'une restauration partielle.

En revanche, il n'est pas nécessaire que les travaux portent sur toutes les parties de l'immeuble, lorsque certaines d'entre elles ne nécessitent aucune intervention.

## **> dépenses admises**

Alors que dans le cadre de l'ancien régime « Malraux », l'ensemble des charges de droit commun ouvrent droit à l'avantage fiscal, dans le cadre du nouveau dispositif de réduction d'impôt, en revanche, les charges susceptibles d'être prises en compte sont limitativement énumérées par le texte (CGI art. 199 quater viciés, II).

Ainsi, ouvrent droit à la réduction « Malraux » :

- les dépenses de réparation et d'entretien (CGI art. 31, I-1° -a) ;
- les primes d'assurance (CGI art. 31, I-1° -a bis) ;



les dépenses d'amélioration afférentes à des locaux d'habitation, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement (CGI art. 31, I-1° -b) ;

- les dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux destinées à protéger ces locaux des effets de l'amiante ou à faciliter l'accueil des handicapés, à l'exclusion des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement (CGI art. 31, I-1° - b bis) ;

- les impositions autres que celles incombant normalement à l'occupant perçues au profit des collectivités locales (CGI art. 31, I-1° -c) ;

- les frais de gestion (CGI art. 31, I-1° -e).

#### **> dépenses spécifiques**

Toutes les dépenses de travaux sont éligibles à l'avantage fiscal, dès lors que ces travaux sont réalisés, avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France, en conformité avec les prescriptions mentionnées dans la DUP ou dans le PSMV approuvé.

Il peut s'agir notamment :

- de dépenses de travaux de démolition imposés par l'autorité publique ;

- de dépenses de travaux de reconstitution de toitures ou de murs extérieurs d'immeubles existants ;

- de dépenses de travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant temporairement perdu cet usage.

#### **> dates de réalisation des travaux**

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt sont celles supportées par les contribuables à compter :

- soit de la date de délivrance du permis de construire,

- soit de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable.

Seules sont prises en compte les dépenses supportées jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant l'une des deux dates visées ci-dessus.

#### **> Base de la réduction d'impôt**

La base de la réduction d'impôt est constituée par le montant des dépenses définies ci-dessus, à l'exclusion du prix d'acquisition du logement.

Seules ouvrent droit à la réduction d'impôt les dépenses effectivement supportées par le contribuable.

Elles s'entendent donc, s'il y a lieu, sous déduction des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux.

#### **> Montant de la réduction d'impôt**

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la zone de protection concernée. Il est égal :

- pour les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), à 30 % du montant des dépenses ;

- pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé, à 40 % des ces mêmes dépenses.

Les dépenses ouvrant droit à la réduction (base de calcul de celle-ci) sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 €.

#### **> Engagement de location**

Que le local soit à usage d'habitation ou affecté à un autre usage, le propriétaire doit prendre l'engagement de le louer pendant neuf ans.

Lorsque le logement est la propriété d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, les associés de la société doivent en outre s'engager à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société. La location doit prendre effet dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux.