



Créateur et Gestionnaire de Patrimoine

Le Guide loi Malraux

les conseils
pour réussir
votre projet



avec le site [Expert-Invest](https://www.expert-invest.com)



SOMMAIRE

Principe de la loi Malraux	3
Qui peut en bénéficier ?	4
Les logements éligibles	5
Les avantages fiscaux	6
Les conditions	7
Les secteurs concernés	8
Exemple d'investissement	9
Investir pour protéger sa famille	10
Investir pour réduire ses impôt	11
Investir sans apports	12
Questions / Réponses	13 -24
Conseils pour investir en toute sécurité	25





PRINCIPE DE LA LOI MALRAUX

Le dispositif Malraux donne droit à une **réduction d'impôt sur les Travaux de restauration engagés par le contribuable sur les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable classé (SPR)** .

- **22 %** dans un Site Patrimonial Remarquable avec PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique.

Anciennes ZPPAUP et AVAP

- **30 %** dans un Site Patrimonial Remarquable avec PSMV approuvé, les QAD (quartiers anciens dégradés) et les quartiers conventionnés NPNRU.

Anciens secteurs sauvegardés



La Loi Malraux s'adresse aux contribuables français qui investissent **dans des appartements à rénover** (logements destinés à la location). Les travaux doivent aboutir à la **restauration complète de l'immeuble** et la qualité du bâti est suivie par un Architecte des Bâtiments de France.

Les opérations Malraux sont localisées la plupart du temps dans les **centres-villes historiques** et offrent aux investisseurs une excellente opportunité de défiscalisation et une bonne protection à moyen et long terme.



QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

Tous les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent ou sont propriétaires d'un bien immobilier (situé dans un Site Patrimonial Remarquable classé) et qui font des travaux de restauration.

- ⊙ Toutefois et dans la majorité des cas, l'investissement Malraux s'adresse plutôt aux personnes ayant une fiscalité très élevée, car il faut pouvoir en 1, 2 ou 3 années digérer l'ensemble du budget travaux.



LES LOGEMENTS ÉLIGIBLES

Une opération loi Malraux ne se fait pas n'importe où. L'investissement en immobilier Malraux doit être situé dans un Site Patrimonial Remarquable Classé (SPR). Les dépenses prise en compte à partir de 2020 sont celles supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti:



pour les locaux d'habitation ou pour des locaux destinés originellement à l'habitation et réaffectés à cet usage.



pour des locaux affectés à un usage autre que l'habitation (ex : des murs de boutique en pied d'immeuble), ce qui est nouveau.

avec le site **Expert-Invest**





LES AVANTAGES FISCAUX DE LA LOI MALRAUX

La loi Malraux permet une réduction d'impôt sur les travaux de restauration avec un plafond de 400 000 € de travaux pour une période de 4 années consécutives.

Taux de réduction d'impôt selon la localisation de l'immeuble :

- **22 %** dans un Site Patrimonial Remarquable avec PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique.

Anciennes ZPPAUP et AVAP

- **30 %** dans un Site Patrimonial Remarquable avec PSMV approuvé, les QAD (quartiers anciens dégradés) et les quartiers conventionnés NPNRU.

Anciens secteurs sauvegardés

La loi et les règles Malraux ont évolués et permettent désormais au vendeur de se charger des travaux. Jusqu'à présent, les travaux de restauration dans le cadre d'un investissement immobilier Malraux devaient être décidé et engagés de manière formelle par les copropriétaires de l'immeuble. Le nouveau dispositif Malraux applicable depuis 2009 prévoit que les travaux peuvent être réalisées dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover prévu à l'article L. 262 1 du code de la construction et de l'habitation. Autrement dit, il suffit de justifier le paiement des travaux aux entreprises et non plus à l'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL).

Le montant des dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt est alors celui correspondant au prix des travaux devant être réalisés par le Vendeur et effectivement payés par l'investisseur Malraux à l'entreprise de travaux. Le recours à la vente en l'état futur de rénovation a le mérite de la simplicité et permet de meilleures garanties aux acquéreurs.



LES CONDITIONS À RESPECTER EN LOI MALRAUX



Dans le cadre de l'aménagement de la loi Malraux, la réduction d'impôt est conditionnée à l'engagement de restaurer l'ensemble de l'immeuble et de louer les logements nus à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

L'engagement de location Malraux doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de l'immeuble.

La déduction Malraux est limitée à 400 000 € de travaux pour une période de 4 années consécutives.

La réduction d'impôt de la loi Malraux s'étale sur la période du paiement effectif des travaux et ne doit pas dépasser 3 ans après la date de délivrance du permis de construire. Toutefois, en cas de fouilles archéologiques, le délai maximal de 3 ans, peut être majoré d'un an, ce qui porte le délai global à 4 ans.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'IR dû au titre des 3 années suivantes.

Les Travaux de restauration Malraux doivent obligatoirement faire l'objet d'une Autorisation Spéciale délivrée par le Préfet (ASP) « avant » le démarrage des travaux.

Les Travaux sont nécessairement suivis par les Architectes des Bâtiments de France.



LES SECTEURS CONCERNÉS

Les avantages fiscaux de la Loi Malraux sont réservés aux investissements réalisés dans certains secteurs de France.

Sites Patrimoniaux Remarquables classés : Un site patrimonial remarquable (SPR) est une mesure de protection portant, selon la loi, sur « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. ».

Les sites patrimoniaux remarquables classés fusionnent les secteurs suivants :

- Secteurs sauvegardés ;
- Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ;
- Aires de mise en valeur du patrimoine (AVAP).



Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.



EXEMPLES D'INVESTISSEMENT

Exemple A

Investissement de 200 000 €
en loi Malraux en site patrimonial
remarquable doté d'un PSMV

Montant des travaux : 130 000 €

Economie d'impôt totale : 39 000 €

Exemple B

Investissement de 200 000 €
en Loi Malraux en site patrimonial
remarquable couvert par un PVAP

Montant des travaux : 130 000 €

Economie d'impôt totale : 28 600 €



QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MALRAUX

Grâce à l'assurance décès invalidité sur le capital emprunté, vous protégez vos proches et leur garantissez en cas d'accident de la vie:

- la perception d'un capital important (le bien immobilier).
- une rente mensuelle indexée (le loyer net).

avec le site [Expert-Invest](#)





INVESTIR POUR RÉDUIRE SES IMPÔTS

Investir en Loi Malraux, *c'est gommer jusqu'à 100% de ses impôts sur 7 ans.*

En loi Malraux vous pouvez impacter directement les revenus fonciers perçus par ailleurs.



avec le site **Expert-Invest**



INVESTIR SANS APPORT

Dans une opération d'investissement immobilier de type Loi Malraux, il est plus pertinent d'emprunter le maximum.

Vous obtenez ainsi un double effet de levier :

- Fiscal : les intérêts d'emprunt sont déductibles à 100 %.
- Financier : vous faites travailler de l'argent qui ne vous appartient pas (à un taux supérieur à celui auquel on vous le prête).

Vous pouvez placer votre apport éventuel sur un support financier peu fiscalisé type assurance-vie (en choisissant un profil de risque adapté aux objectifs).



QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MALRAUX

Peut-on cumuler plusieurs investissements en Loi Malraux ?

Oui, il est possible de cumuler plusieurs investissements en loi Malraux la même année.





QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MALRAUX

Peut-on cumuler la Loi Malraux et les autres avantages fiscaux ?

Non, il n'est pas possible de cumuler la loi Malraux avec d'autres avantages fiscaux du type : loi Scellier, loi Girardin, Loi Robien, etc.... sur le même bien

Cependant, vous pouvez réaliser plusieurs investissements défiscalisant la même année en respectant le plafonnement des niches fiscales.

Vous pouvez donc cumuler Loi Malraux, Loi Pinel, Loi Censi Bouvard...

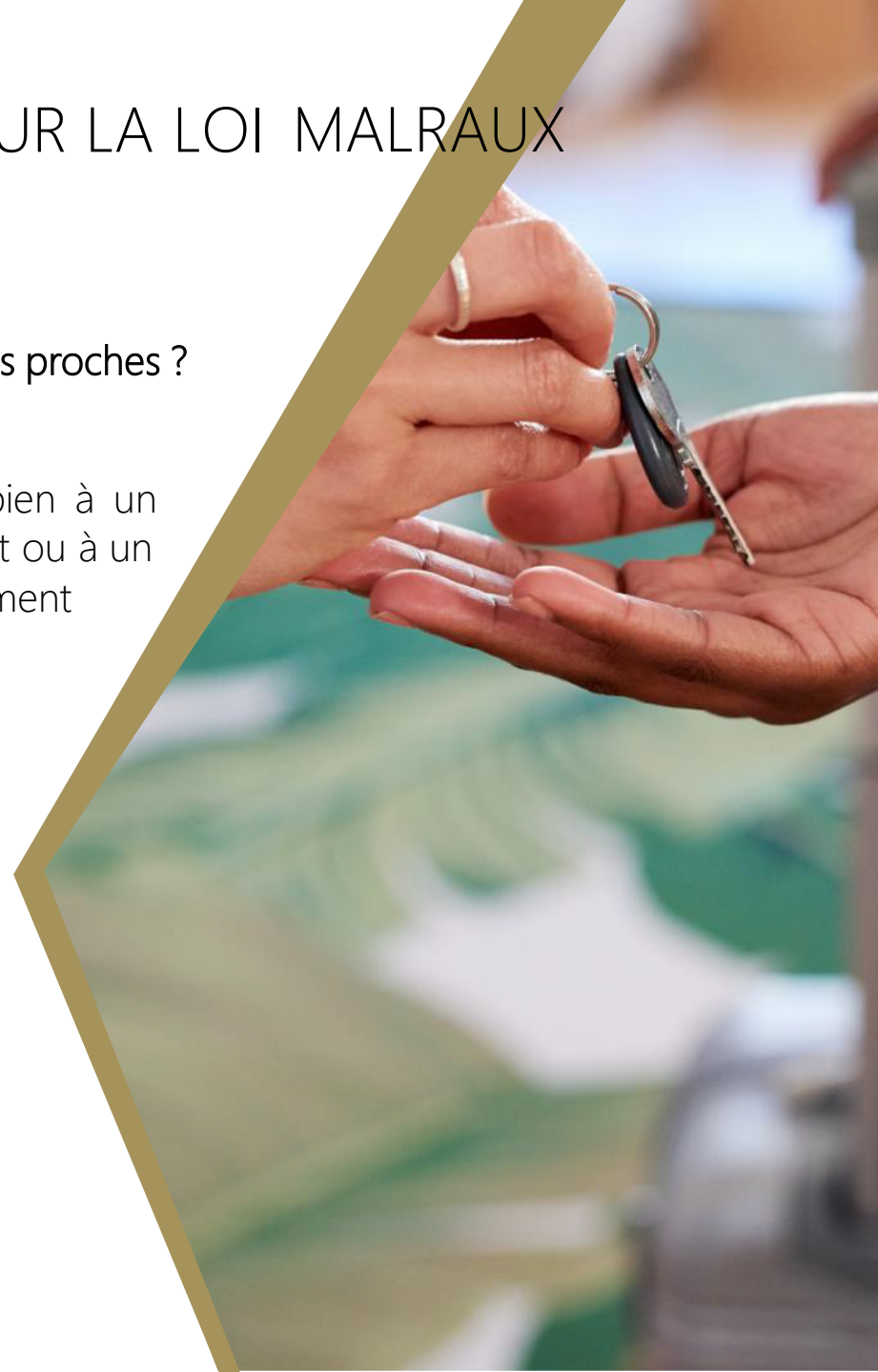




QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MALRAUX

Peut-on louer le bien Malraux à l'un de ses proches ?

Non, il n'est pas possible de louer le bien à un membre du foyer fiscal, à un ascendant ou à un descendant dans le cadre d'un investissement Malraux





QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MALRAUX

Peut-on investir en Loi Malraux dans le cadre d'une SCI ?

Oui, vous pouvez investir en loi Malraux dans le cadre d'une SCI.

Celle-ci doit être imposée à l'impôt sur les revenus.

Les différents associés se partageront l'avantage fiscal au prorata des parts possédées dans la SCI dans la limite des 400 000€ par contribuable et pour une période de quatre années consécutives.



QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA MALRAUX

Peut-on démembrer un bien immobilier Malraux ?

Non, il n'est pas possible de bénéficier de l'avantage fiscal Malraux et de séparer la nue propriété de l'usufruit d'un même bien immobilier.

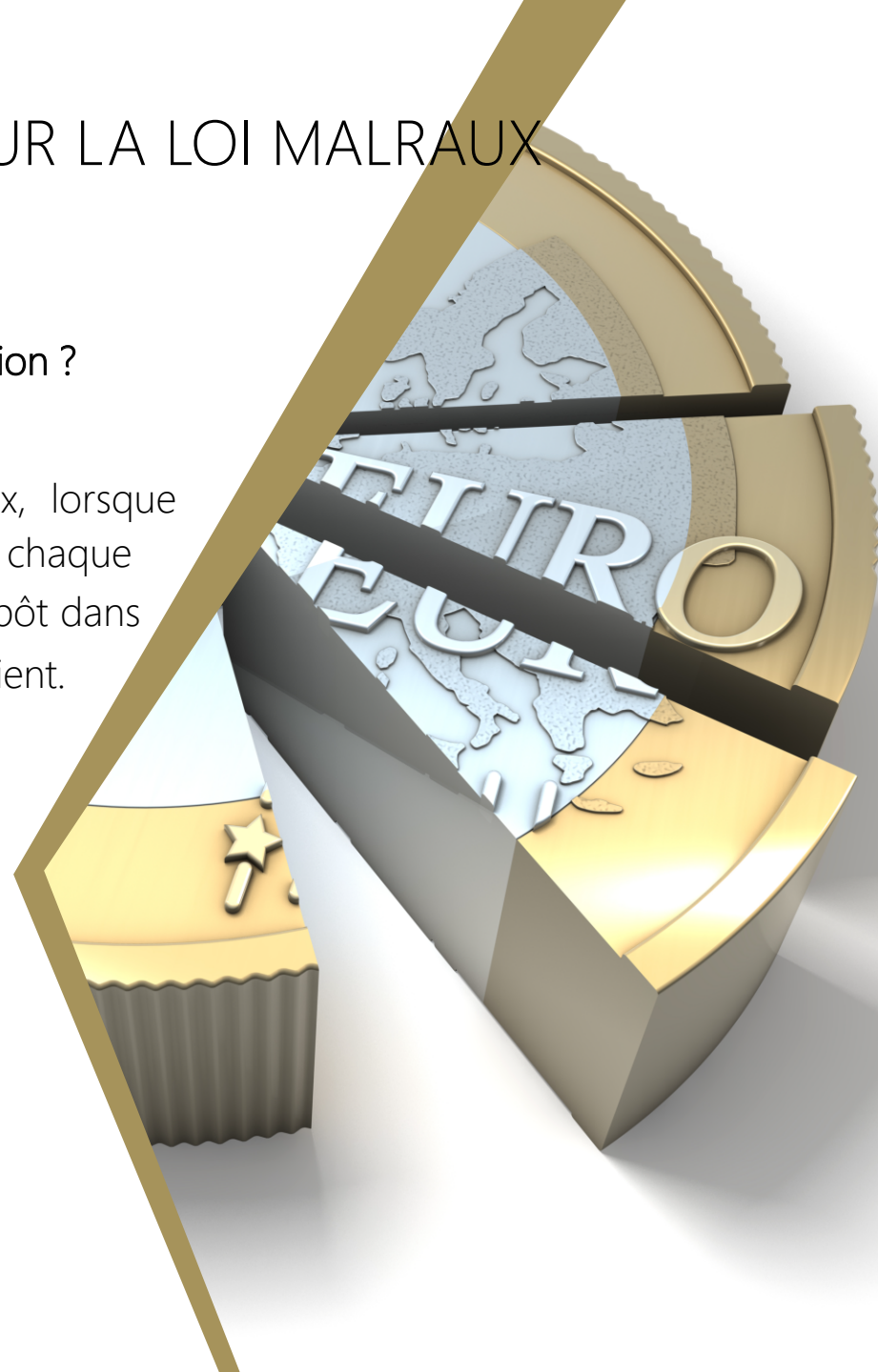
Démembrement et Loi Malraux ne peuvent donc pas cohabiter.



QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MALRAUX

Peut-on investir en Loi Malraux en indivision ?

Oui, dans le cadre du régime Malraux, lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de sa quote-part du prix de revient.





QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MALRAU

Quels sont les travaux concernés par la loi Malraux ?

Les Travaux éligibles à loi Malraux, et donc déductibles sont :

- Les Travaux de démolitions
- Les Travaux de reconstitution de toiture
- Les Travaux de murs extérieurs d'immeubles existants
- Les Travaux de transformation de logement de tout ou partie d'un immeuble
- Les Travaux déclarés d'utilités publiques
- Les Travaux ayant pour effet de rendre habitables des combles, des greniers ou parties communes.
- Les Travaux de réparation et d'entretien, d'amélioration de l'habitation (sauf les travaux d'agrandissement)





QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MALRAUX

Que se passe t-il après 9 ans ?

Après les neuf premières années de location vous avez la possibilité de récupérer votre logement pour un usage personnel, de le revendre ou encore de le meubler

Vous entrez dans le régime de droit commun.





QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MALRA

Le logement Malraux peut-il être loué à une personne morale ?

Oui. Les investisseurs peuvent louer à des personnes morales publiques ou privées qui sous louent le logement nu à usage d'habitation principale locataire final.





QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MALRAUX

Le dispositif Malraux fait-il l'objet du plafonnement global des niches fiscales ?

Non, depuis le 1^{er} janvier 2013 le dispositif Malraux n'est plus soumis au plafonnement global de certains avantages fiscaux.



QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MALRAUX

Comment se calcul la plus value sur un investissement Malraux ?

Si vous revendez le bien immobilier Malraux après les 9 années de location c'est le régime des plus values immobilières qui s'applique.

Toutefois, les travaux de restauration ayant déjà bénéficiés des réductions d'impôts, il est impossible de les ajouter au prix du foncier qui diminuerait d'autant la plus value immobilière.

Pour une optimisation fiscale, il est donc préférable de conserver le bien immobilier Malraux le plus longtemps possible..



CONSEILS POUR INVESTIR EN TOUTE SECURITE

Les risques

- Perte du bénéfice de la réduction d'impôt
- Logement non loué
- Retard sur votre dossier de prêt
- Hausse des taux d'emprunt

Afin de parer ces éventuels risques

Faites vous aider par un professionnel

Prenez rendez-vous gratuitement et sans engagement au **0 805 696 714** :

Nous vous accueillons au sein de nos bureaux au
21 Allée Jean Jaurès 31000 Toulouse
Rond-Point de la Pardieu, 63000 Clermont-Ferrand
42 avenue Montaigne 75008 Paris

Un conseiller vous appelle pour parler ensemble de votre projet

Nos conseillers sont à votre disposition du Lundi au Vendredi de 9h à 19h*

*Nos conseillers peuvent également vous accueillir le samedi sur rendez vous.