

LA LOI MALRAUX DEPUIS LE 1^{er} JANVIER 2009

Ce dispositif vise les dépenses engagées sur les biens immobiliers pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée depuis le 1^{er} Janvier 2009.

Le principe

Les contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou sont propriétaires d'un bien immobilier (situé dans un secteur sauvegardé) et qui font des travaux de **restauration complète de ces immeubles**, bénéficient d'une réduction d'impôt allant de 22% à 30% du montant des travaux (le taux variant en fonction de l'emplacement).

L'avantage fiscal Malraux est une réduction d'impôts (montant pouvant être déduit de l'impôt à payer).

Pour la calculer, on applique le pourcentage de réduction sur un montant de travaux. Ce dernier est plafonné à 100.000 € par an (le prix de l'immeuble n'entrant pas dans le calcul de la défiscalisation).

- Dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AMVAP) le taux applicable est de 22%.
- Les zones définies comme un secteur sauvegardé et ceux situés dans les quartiers anciens dégradés, le pourcentage est fixé à 30 % du montant des travaux.

Si le montant à déduire dépasse les plafonds annuels, vous ne pouvez pas reporter l'excédent sur votre impôt des années suivantes. Le surplus est donc perdu

Détail du dispositif

Conditions de la location

Les immeubles, objets du dispositif doivent être affectés à un usage d'habitation ou professionnels si les revenus qu'ils génèrent sont soumis aux revenus fonciers.

L'opération doit avoir lieu dans les secteurs évoqués ci-dessus (ZPPAUP, AMVAP ou Secteurs Sauvegardés).

Le contribuable s'engage à louer le local pendant neuf années à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal, ou à un de ses ascendants ou descendants. En outre il doit constituer la résidence principale de l'occupant.

Avantage fiscal

La déduction en loi Malraux est limitée à 100 000 € de travaux par an. Elle 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.

La réduction d'impôt Malraux est exclue du plafonnement des niches fiscales de l'article 73 de la loi de Finances pour 2013 (10 K€).

Nature de l'opération de restauration

Restauration complète de l'immeuble bâti et restauration déclarée d'utilité publique Les travaux ne permettant qu'une restauration partielle sont exclus de facto du dispositif.

Les travaux 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.

Dépenses ouvrant droit à réduction d'impôt

Listes non exhaustive des charges ouvrant droit à la réduction d'impôt :

- Dépenses de réparation et d'entretien
- Primes d'assurances
- Dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation
- Dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux