



LA LOI MALRAUX L'IMMOBILIER HISTORIQUE

✓ Enjeu

La loi Malraux, votée en 1962, vise à renforcer la protection du Patrimoine historique et esthétique français. Ce dispositif a permis la restauration immobilière de centres historiques dans les plus belles villes de France donc d'accroître l'attrait touristique du pays. La réhabilitation des immeubles éligibles est accompagnée d'un avantage fiscal. Au fil du temps, le dispositif a connu plusieurs réformes. Une actualisation s'impose.

✓ Modalités

Sont concernés par la loi Malraux, les immeubles localisés dans un QAD (Quartier Ancien Dégadé), une AMVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) ou un secteur sauvegardé.

La loi Malraux exige des acquéreurs le respect des règles suivantes :

- une restauration complète et en profondeur d'un immeuble situé dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) du centre historique de la ville
- la conformité des travaux au Plan de sauvegarde et de Mise en valeur en secteur sauvegardé sous l'égide des architectes des bâtiments de France.
- la mise en location du bien dans un délai de 12 mois après sa livraison.
- la location nue du bien pendant 9 ans à usage de résidence principale. Le locataire ne peut être un membre du foyer fiscal, un ascendant ou descendant de l'investisseur. Aucune limitation de ressources des locataires ou du loyer pratiqué n'est demandée.

Les travaux représentent le plus souvent 75% du montant global de l'acquisition.

✓ Fiscalité

• Impôt sur le revenu : **une réduction d'impôt** selon un pourcentage assis sur **le montant des travaux débloqué** :

- 22% en acquérant et en réhabilitant un bien immobilier localisé sur des SPR avec un PVAP (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine).
- 30 % pour un bien immobilier situé sur des SPR couverts par un PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) approuvé.

Les travaux bénéficient d'un plafond pluriannuel global de 400.000 € sur 4 années. Ils peuvent donc générer jusqu'à 120.000 € de réduction d'impôts cumulés sur 1 à 4 années.

L'excédent de réduction d'impôt éventuel est **reportable les 3 années suivantes** et n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales.

Les intérêts d'emprunts et frais assimilés sont déductibles des revenus fonciers.

• Taxation de la plus-value : la cession peut entraîner la perception d'une plus-value. Elle relève du régime des plus-values immobilières (exonération d'imposition au-delà de 22 ans de détention, 30 ans pour être exonéré des taxes sociale (17,2%)). Si le bien était acquis dans le cadre d'une Vente d'Immeuble à Rénover, son prix de revient incluait le coût des travaux mais en janvier 2023 la réponse Ministérielle dite Frassa est revenue sur cette position. Elle n'autorise plus d'inclure le montant des travaux dans le prix d'acquisition celui-ci ayant bénéficié d'une réduction d'impôt (règle de non cumul). Une modification de la loi est espérée / attendue.

• IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) : le bien est soumis à l'IFI.



Pour éviter tout risque de requalification, les partenaires choisis sont expérimentés et solides. La loi Malraux permet d'acquérir des biens de caractère mais il faut être vigilant sur la localisation. Certaines des villes concernées ont un marché locatif réduit.