

Les fiches thématiques

Immobilier d'investissement

La Loi Malraux

Réhabilitation d'immeuble en secteur sauvegardé ou en ZPPAUP



L'immeuble

- L'immeuble peut être affecté à l'habitation et/ou à une activité professionnelle.
- L'opération doit avoir lieu :
 - dans un secteur sauvegardé, tel que défini aux articles L 313-1 à L313-3 du code de l'urbanisme, le plan de sauvegarde de la zone devant avoir été rendu public.
 - Dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain ou paysager (ZPPAUP), telle que définie à l'article L642-2 du code du patrimoine.
- Bien que devant opérer la restauration complète de l'immeuble, les travaux peuvent ne porter que sur les parties de l'immeuble qui nécessitent une intervention.
- Les travaux doivent avoir fait l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet, celle-ci doit intervenir avant le démarrage des travaux.

La location

- Le propriétaire doit prendre l'engagement de le louer nu à usage de résidence principale du locataire ou à usage professionnel pendant une période minimum de neuf ans.
- La location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration de l'immeuble.
- Lorsque l'immeuble concerné par l'opération appartient à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, les associés doivent prendre l'engagement de conserver leurs titres pendant neuf ans.



Dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt

Parmi les dépenses exposées dans le cadre des opérations de restauration immobilière " Loi Malraux " ouvrent droit à réduction d'impôt, en complément des dépenses déductibles en application des règles de droit commun, les postes suivants :

- Les frais d'adhésion aux associations foncières urbaines de restauration (AFU).
- Les travaux de démolition imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire.

- Les travaux de reconstruction de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants rendus nécessaires par les démolitions imposées.
- Les travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble d'habitation. Les travaux concernés doivent être prévus par le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les propriétaires, pour conserver le bénéfice de la réduction d'impôt pour ces travaux, doivent être à l'initiative de ceux-ci, néanmoins rien ne s'oppose à ce que les copropriétaires confient par mandat ces différentes tâches à un ou plusieurs maîtres d'œuvre professionnels rémunérés en tant que tel.

Réduction d'impôt

Une réduction d'impôt est accordée sur le montant total des dépenses éligibles, retenues dans la limite de 100 000 € par an sur une durée maximale de 4 années. (soit un maximum de dépenses de 400 000 €)

La réduction d'impôt est acquise au titre de l'année de réalisation effective des travaux et non plus au titre de celle du paiement des appels de fonds de l'association foncière urbaine (AFU) gérant le projet.

Le montant de la réduction d'impôt est de :

- 30 % pour les biens situés en ZPPAUP
- 40 % pour les biens situés en secteur sauvegardé.

Les travaux retenus pour la réduction d'IR ne peuvent bien sûr pas être pris en considération en tant que charges pour la détermination du revenu foncier.

Plafonnement global :

La réduction d'IR obtenue annuellement rentre dans le calcul du plafonnement global des niches fiscales codifié à l'article 200-0. A du CGI.

Pour mémoire, le plafonnement est égal à 20 000 € plus 8% du revenu imposable au barème progressif du foyer fiscal.



Une implantation à surveiller :

Veiller au site d'implantation car celui-ci sera garant des perspectives de location du logement et de sa valorisation dans le temps.

Un prix de revient à surveiller :

L'impact fortement défiscalisant pousse certains opérateurs à pratiquer des prix de vente excessifs, il convient donc de rester vigilant au prix de revient de son logement travaux inclus qui doit être cohérent au regard du marché immobilier local.

Un montage fiscal rigoureux :

Attention, les investisseurs doivent réellement être à l'initiative des travaux, si l'on ne veut pas que l'opération soit requalifiée en vente en l'état futur de rénovation (VIR).