Date : 30/04/2015
Journaliste : Mathieu Mars

www.economiematin.fr
Pays : France
Dynamisme : 1

Visualiser l'article

Immobilier : il est temps d'investir avec le dispositif Malraux

Mathieu Mars

Mathieu Mars est co-gérant et associé de Institut du Patrimoine, cabinet de conseil en?gestion de patrimoine indépendant. Il a débuté sa carrière en tant que Conseiller Gestion de Patrimoine en banque puis au Mexique pour les clients expatriés. Il bénéficie d'une expérience de plus de 10 ans en tant que Conseiller en Gestion de Patrimoine.

Tous droits réservés à l'éditeur

Vous aimez les vieilles pierres, vous souhaitez contribuer à la préservation du patrimoine et bénéficier d'avantages fiscaux, nous vous recommandons le dispositif Malraux !
Situées dans les hyper centres villes avec des bâtiments de caractère, les investissements en loi Malraux 2015 s'adressent à des investisseurs qui veulent à la fois réduire de façon conséquente leurs impôts et se constituer un patrimoine immobilier qualitatif. Ils bénéficient ainsi d'une excellente opportunité de défiscalisation et d'une bonne protection à long terme.

Une réduction d'impôts

Il donne droit à une réduction d'impôt forfaitaire calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable (personne physique ou SCI soumise à l'IR) à la hauteur de 22 % pour un immeuble situé en zone ZPPAUP et les aires AMVAP et de 30 % pour un immeuble situé dans un secteur sauvegardé et les quartiers anciens dégradés.

Les dépenses correspondant aux travaux de restauration, menés sous l'autorité d'un Architecte des Bâtiments de France (ABF), sont retenues dans la limite de 100 000 € soit une réduction d'impôt maximale de 30 000 € par an et peuvent être étalées sur trois ans à daté de l'obtention du permis de construire. Afin de bénéficier de l'avantage fiscal du dispositif Malraux, la restauration complète de l'immeuble doit avoir été déclarée d'utilité publique sauf dans les secteurs sauvegardés, lorsque le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) est approuvé.

Louer le bien dans les 12 mois qui suivent les travaux

L'investisseur s'engage à louer son bien dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de l'immeuble et ce pour une durée minimale de 9 ans. Il a aussi la possibilité d'acheter en indivision et d'investir en SCI avec l'engagement de conserver ses parts jusqu'au terme de l'engagement de location de 9 ans. Cette réduction d'impôt est exclue du plafonnement global de 10.000 € des niches fiscales (depuis la ldf 2013).

Plusieurs conditions sont à respecter pour bénéficier de cet avantage fiscal : le bien doit être à usage d'habitation , la location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de l'immeuble, l'investisseur doit s'engager à louer des logements nus pendant une période de 9 ans à titre de résidence principale ou de local commercial et les travaux doivent obligatoirement faire l'objet d'une Autorisation Spéciale délivrée par le Préfet (ASP) « avant » le démarrage des travaux.

Des revenus locatifs croissants
En plus de l'avance fiscale, le dispositif Malraux vous permet de bénéficier de revenus locatifs croissants grâce à l'indexation des loyers. Il est compatible avec le régime du micro-foncier et il permet même de cumuler l'avantage fiscal Malraux et du déficit foncier dans certains cas, ce qui permet d'optimiser le gain fiscal lié aux travaux. Attention tout de même, l'investissement Malraux nécessite une certaine rigueur avec une autorisation de travaux plus complexe que d'autres dispositifs, un engagement de location nue pendant 9 ans et aucune possibilité de démembrement.

Tous droits réservés à l'éditeur