



La loi Malraux préserve-t-elle notre patrimoine immobilier ?

Mathieu Mars, associé à l'[Institut du Patrimoine](#), cabinet de conseil en gestion de patrimoine, explique l'intérêt de la loi Malraux pour les investisseurs immobiliers

Qui peut-être intéressé par un investissement en loi Malraux ?
[Mathieu Mars](#) : Vous aimez les vieilles pierres, vous voulez

contribuer à la préservation du patrimoine et en plus vous souhaitez bénéficier d'avantages fiscaux, le dispositif Malraux est fait pour vous ! Les opérations en loi Malraux 2016 sont situées dans les hyper centres villes avec des bâtiments de caractère. Ils 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 d'une excellente opportunité de défiscalisation et d'une bonne protection à long terme.

Quels sont les avantages d'un investissement en loi Malraux ?
[MM](#) : Le premier intérêt est la



L'ACTUALITÉ DU PATRIMOINE

réduction d'impôts au taux de 22% ou 30% du montant des travaux. Toutes les dépenses de travaux peuvent bénéficier de l'avantage fiscal de la loi Malraux, dès lors que ces travaux sont éligibles à l'accord donné par l'architecte des bâtiments de France. Cette réduction d'impôt est exclue du plafonnement global de 10.000 € des niches fiscales. Il est possible de cumuler l'avantage fiscal Malraux et du déficit foncier dans certains cas, ce qui permet d'optimiser le gain fiscal lié aux travaux. Par ailleurs, investir en loi Malraux assure la perception de revenus locatifs

croissants grâce à l'indexation des loyers. Signalons également que l'achat en indivision est possible et qu'il est possible d'investir en SCI avec l'engagement de conserver ses parts jusqu'au terme de l'engagement de location de 9 ans.

Existe-t-il des inconvénients ?

MM : L'investissement Malraux nécessite une certaine rigueur avec une autorisation de travaux plus complexe que d'autres dispositifs. Les travaux doivent obligatoirement faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (ASP) «avant» le

démarrage des travaux. Le dispositif suppose également un engagement de location nue pendant 9 ans et n'offre aucune possibilité de démembrement. L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de l'immeuble. Enfin, à la différence du Pinel, il n'y a aucune possibilité de louer à un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant.



Mathieu Mars