

Dispositif MALRAUX

RÉDUCTION D'IMPÔTS SUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION

Bénéficiez jusqu'à 30 % de réduction d'impôts sur le montant des travaux d'un bien à restaurer.

Cette forme d'investissement n'est pas une niche fiscale et ne rentre donc pas dans les éventuels plafonds prévus à cet effet.

RÉDUCTION DE 22% À 30% SUR LE MONTANT DES TRAVAUX

Définition

Le **dispositif de défiscalisation Malraux** a été instauré par André Malraux, dans le texte de Loi n° 62-903 du 4 août 1962. Il concerne uniquement les biens faisant l'objet de travaux de rénovation, par conséquent l'immobilier ancien. L'article 160 de la loi de finances pour 2020 a prorogé ce dispositif pour une durée de trois ans.

Ce dispositif est **cumulable** avec d'autres dispositifs fiscaux tels que Censi-Bouvard, Pinel, Girardin, Déficit Foncier.

Le dispositif Malraux est particulièrement destiné aux **contribuables possédant une fiscalité importante** puisqu'il faut être en mesure d'utiliser l'ensemble du budget travaux et de la réduction d'impôts sur une durée déterminée, déployée sur 1 à 4 ans.

Les conditions particulières

Pour bénéficier du dispositif, vous devez respecter certaines conditions :

- Votre **domicile fiscal** doit être situé en France.
- Vous devez vous engager à restaurer l'ensemble de l'immeuble et à louer les **logements nus** en tant qu'**habitation principale**, pendant une **durée minimale de 9 ans**.
- La **location doit être effective dans les 12 mois** qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration.
- Le **plafond des travaux** est fixé à **100 000 € / an** pendant 4 ans.
- Vous devez demander une **autorisation spéciale** auprès du Préfet (ASP).
- Le logement ne doit **pas être loué à un membre du foyer fiscal**, un ascendant ou un descendant du contribuable (ou d'un des associés dans le cas d'une société civile).
- Les opérations de restauration en loi Malraux 2021 doivent nécessairement avoir été **déclarées d'utilité publique**.

Les avantages fiscaux ne sont valables que pendant la durée de travaux qui ne doit pas excéder 3 ans après la date de délivrance du permis de construire.

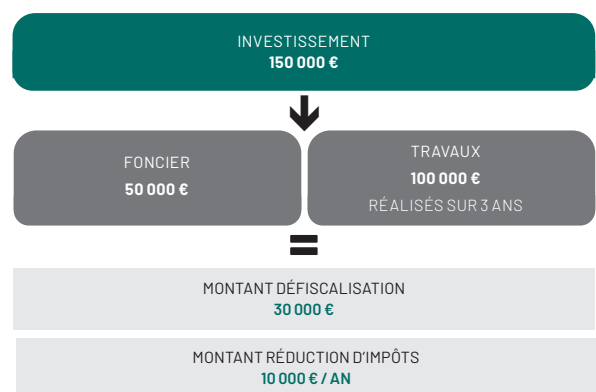
Investir en Loi Malraux

La réduction d'impôts à laquelle vous pouvez prétendre est de :

- **30%** pour les immeubles qui se trouvent dans un **Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)**, dans les **Quartiers Anciens Dégradés (QAD)** ou dans les quartiers **Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU)**.
- **22%** pour les immeubles qui se trouvent dans un **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)** ou dans un programme désigné comme d'utilité publique.

Le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôts en loi Malraux 2021 est **plafonné à 400 000 €**, pour une période de 4 années consécutives.

Exemple d'investissement en Loi Malraux :



LE CONTRAT DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER (VIR)

Il s'agit d'un document qui s'inspire directement de la vente en état futur d'achèvement (VEFA) et qui impose plusieurs modalités :

- La description et les caractéristiques de l'immeuble (éventuellement la superficie de la partie privative du lot).
- La description des travaux à réaliser.
- Le prix de l'immeuble.
- Le délai de réalisation des travaux.
- La justification de la garantie financière d'achèvement des travaux.
- Les justifications des assurances de responsabilité et de dommages souscrites par le vendeur concernant les travaux.