



Investissement en Loi Malraux



La loi Malraux s'adresse aux investisseurs situés dans les tranches d'imposition supérieures et qui ont déjà des revenus fonciers.

Elle autorise à déduire les travaux de restauration du bien immobilier du revenu global de l'investisseur et permet de se constituer un patrimoine immobilier de prestige à moindre coût.

La loi Malraux est entrée en vigueur le 4 août 1962. Elle a été mise en place par le Ministre de la culture de l'époque, l'illustre André Malraux, pour favoriser la restauration d'immeubles et de quartiers historiques. Complétée par une instruction administrative du 17 mai 1995, cette loi est aujourd'hui un peu plus claire. La loi Malraux s'adresse aux personnes imposées aux tranches supérieures en permettant une déduction illimitée (à l'exclusion des intérêts d'emprunt) du montant des travaux du revenu foncier, créant ainsi un déficit foncier entièrement déductible du revenu imposable. L'excédent éventuel de déficit foncier est reportable sur le revenu imposable des 5 années suivantes. Le surplus constitué par les intérêts d'emprunt est déductible des revenus fonciers des 10 années suivantes.

Tous les travaux permettant une restauration complète de l'immeuble sans en changer le volume habitable sont déductibles (démolition, toiture, murs extérieurs, transformation en logements, éviction et relogement, adhésion à une association foncière urbaine de restauration, etc). Attention : les travaux prévus doivent faire l'objet d'une autorisation préalablement délivrée par le Préfet et non d'un simple permis de construire. D'autre part, seuls les travaux réalisés après l'obtention de l'autorisation sont déductibles.

Le propriétaire doit être à l'initiative des études architecturales, des travaux et des démarches administratives. L'administration admet cependant que mandat soit donné à un professionnel. Attention : ce mandat doit être confié avant que le professionnel n'ait entrepris la moindre démarche.

L'opération en loi Malraux doit être effectuée dans un secteur sauvegardé ou dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Les locaux restaurés doivent être loués nus, pendant 6 ans minimum, à usage d'habitation principale.

Si l'immeuble comporte des commerces en rez-de-chaussée, les sommes engagées pour leur remise en état ne peuvent être déduites.

Toutes les factures prouvant la réalité des travaux, la copie de l'autorisation de travaux, la copie du bail, le nom du locataire et l'adresse de l'immeuble sont à joindre à la déclaration fiscale.

Toutes les règles doivent être scrupuleusement respectées, sous peine de réintégration en une seule fois de tous les déficits imputés sur le revenu global. ■