

La loi Malraux met la fiscalité au service du patrimoine

by RL Immobilier - dimanche, août 28, 2022

<http://correspondances.fr/la-loi-malraux-met-la-fiscalite-au-service-du-patrimoine/>

Votée en 1962 et toilettée à maintes reprises, la loi Malraux encourage la restauration des biens inscrits au Patrimoine ou situés dans des quartiers protégés ou dégradés. Pour bénéficier d'avantages fiscaux appréciables, les amoureux des vieilles pierres devront financer l'intégralité des travaux en quatre ans, puis mettre le bien en location durant au moins neuf ans.

Peu connue, la loi Malraux ouvre une niche très particulière à l'investissement locatif. Complexe, le dispositif offre à de gros contribuables la possibilité d'alléger leur impôt tout en contribuant à préserver le patrimoine urbain qui sera ainsi remis dans le circuit locatif. Le gain fiscal – 30 ou 22 % de réduction d'impôts selon les cas – est appréciable, mais répond à des conditions précises.

Sigles abscons

Le dispositif « Malraux » s'applique aux particuliers – nécessairement de nationalité française - qui investissent, directement ou via une SCPI, dans la restauration complète d'immeubles situés dans un site patrimonial remarquable ou dans certains quartiers anciens dégradés.

L'investissement commence par le décryptage de sigles abscons. Un abattement de 30 % s'applique dans le cadre de quartiers relevant d'une AMVAP (Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), d'une ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou d'un secteur sauvegardé. L'abattement de 22 % concerne les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique et aux anciennes ZPPAUP et AVAP.

Opérateurs spécialisés

Quartiers dégradés et sites remarquables peuvent se recouper ou se superposer. Seule la consultation des registres d'urbanisme peut permettre d'inventorier les zones éligibles. L'essentiel des centres villes de Metz et de Nancy se trouvent en secteur sauvegardé. En Moselle, le fond de vallée de Scy-Chazelles, ainsi que certaines zones de Forbach ou Sarrebourg relèvent d'une ZPPAUP. En règle générale, des opérateurs spécialisés se chargent de la prospection, de l'évaluation des travaux et de la commercialisation des programmes.

La restauration des immeubles Loi Malraux coûte forcément cher.

Là encore, le promoteur se chargera de recruter la maîtrise d'œuvre et les entreprises spécialisées. Les réductions fiscales concernent les dépenses de travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique, les charges foncières de droit commun et les frais d'adhésion à une association foncière urbaine de restauration, retenues dans la limite de 400 000 euros sur une période de quatre ans. L'immeuble devra ensuite être proposé à la location durant au moins neuf ans. Un fiscaliste ou un expert-comptable sera d'une aide précieuse pour évaluer la rentabilité de l'investissement. Une des limites du dispositif

concerne la succession. Engagement de long terme, l'achat en loi Malraux interdit de procéder à une donation à ses enfants ou à ses héritiers tant que le dispositif est en cours, sous peine de perdre ses avantages fiscaux.