

LE DISPOSITIF MALRAUX

LA LOI MALRAUX, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le dispositif Malraux est une réduction d'impôt en faveur de l'investissement immobilier locatif avec réalisation de travaux.

L'immeuble doit être situé sur un site patrimonial remarquable classé, et l'opération doit être réalisée en vue de la restauration complète de cet immeuble bâti.

La réduction d'impôt est de 22 % à 30 % du montant des travaux éligibles retenus selon le secteur de la réhabilitation dans la limite de 400 000€, sur une période de 4 ans.

Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être reportable sur les trois années suivantes.

En contrepartie, le contribuable doit s'engager à louer l'immeuble nu pendant une durée de 9 ans.



Une réduction d'impôt permet de réduire, non pas votre revenu imposable, mais directement le montant de l'impôt dû. En principe, le montant des avantages fiscaux est plafonné à 10 000€ par an et par foyer fiscal. Toutefois cette limitation ne s'applique pas au dispositif Malraux !

MISE EN PLACE

La réduction d'impôt est profitable au contribuable dès lors qu'il débute les travaux, il n'y a pas besoin d'attendre la fin de la rénovation. Le montant de la réduction dépend des travaux payés l'année précédente.

AVANTAGES ET CONTREPARTIES

AVANTAGES	CONTREPARTIES
Réduction d'impôt non soumise au plafonnement global des niches fiscales	Dépenses de travaux limitées à 400 000€
Perception de revenus complémentaires (loyer libre sauf encadrement/plafonnement dans certaines communes ou dispositif Cosse)	Donation impossible pendant votre engagement de location
Achat en société possible soumise à l'IR	Engagement de location de 9 ans minimum