

<http://www.defiscalisation-lyon.com/>

## Défiscalisation immobilière : la loi Malraux

### Ce qu'il faut savoir

Défiscalisation immobilière Loi Malraux

Investissement concernant les logements situés dans les ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager).

Les dépenses de restauration immobilière peuvent être imputées sur le revenu global et ce, sans aucun plafond.

Diminuer ses revenus imposables

Obligation de respecter un plafond de loyer...

Obligation de louer le logement nu pendant 6 ans...

sans limite de revenus et de loyer.

Textes de loi :

- Référence au Code général des impôts : article 31 1°-b ter et article 156-I-3
- Loi du 4 août 1962 (loi n° 62-903) : loi instituant la loi Malraux
- Loi de finances rectificative pour 1994 : création des ZPPAUP
- Instruction administrative du 17 mai 1995 (BOI 5D-5-95) : précisions concernant le nouveau dispositif en place depuis le 1er janvier 1995



La loi Malraux permet aux propriétaires d'immeubles anciens, ayant fait l'objet d'une restauration complète et donnés en location, de déduire de leur revenu global le déficit foncier résultant des travaux de restauration. Avec cette défiscalisation, l'ensemble des dépenses nécessaires à la restauration sont déductible du revenu global sans plafonnement de leur montant. Le bien doit être loué pendant 6 ans et situé dans une zone rentrant dans le cadre de la loi Malraux.

1. [Le principe de défiscalisation en loi Malraux](#)
2. [Les avantages de défiscalisation en loi Malraux](#)
3. [Les points à surveiller de la défiscalisation en loi Malraux](#)
4. [Contribuables concernés par une défiscalisation en loi Malraux](#)
5. [Notre avis sur une défiscalisation en loi Malraux](#)
6. [Le + de Défiscalisation Lyon](#)

### I - Le principe de la défiscalisation en loi Malraux

La loi Malraux a été votée en 1962 puis complétée en 1985 par une loi "aménagement" ; cette défiscalisation vise à la conservation du patrimoine. La loi Malraux permet aux propriétaires d'immeubles anciens, qui ont l'objet d'une restauration complète et donnés en location, de déduire de leur revenu global le déficit foncier résultant des travaux de restauration réalisés et des intérêts d'emprunts.

Pour pouvoir effectuer des travaux de restauration immobilière, que ce soit à l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment dans un secteur sauvegardé, il faut obtenir une autorisation. Ces travaux sont soumis à conditions.

### ► Régime Malraux : quelques précisions

Ce régime de défiscalisation est applicable à tous les contribuables investissant dans des immeubles pouvant bénéficier de rénovations réglementées.

La loi Malraux est applicable sur :

- Les immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.
- Les immeubles faisant partie du patrimoine national en raison de leur caractère historique ou artistique particulier ou en raison du label délivré par la fondation du patrimoine sur avis favorable du service départemental de l'architecture et du patrimoine.
- Les logements anciens situés dans les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (Z.P.P.A.U.P.) ou en secteurs sauvegardés. Les Z.P.P.A.U.P. sont instituées autour des monuments ou quartiers historiques, des sites ou espaces à protéger, à mettre en valeur pour des motifs esthétiques, historiques ou culturels.

Les secteurs sauvegardés ont pour objet de conjuguer les efforts de restauration immobilière et de mettre en place une protection à l'échelle d'un quartier dans le cadre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.). Les travaux doivent aboutir à la restauration complète d'un immeuble bâti, sans en changer le volume habitable. Les logements restaurés doivent être loués à usage d'habitation pendant une durée minimale de 6 ans.

## 👉 II - Les avantages de la défiscalisation en loi Malraux

Cette défiscalisation permet de déduire du revenu global, le déficit résultant de l'opération de restauration, et ce sans limitation de montant. Les intérêts d'emprunt et frais accessoires ne peuvent cependant pas être déduits (ils peuvent être reportés sur les revenus fonciers des 10 années suivantes).

Dans le cas où le revenu imposable est insuffisant pour absorber la totalité du déficit, l'excédant est reportable sur le revenu imposable des 5 années suivantes.

Si vous louez votre logement où si vous le faites visiter, la loi Malraux vous permet d'imputer sur le revenu foncier la totalité des charges foncières.

Si vous ne tirez aucune recette de ce logement, la loi Malraux autorise à imputer sur le revenu global les charges de l'immeuble.

Lors de la restauration du bien il est possible d'imputer un déficit foncier sur votre revenu global et ce sans plafond, pour certains travaux :

- Les frais d'adhésion aux associations foncière urbaines de restauration (AFU)

- Les travaux de démolition imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire
- Les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants rendus nécessaires par les démolitions imposées
- Les travaux de transformation de logement de tout ou partie d'un immeuble d'habitation sous réserve que ces travaux soient réalisés dans le volume bâti existant

### III - Les points à surveiller de la défiscalisation en loi Malraux

La défiscalisation en loi Malraux vous impose de louer votre bien, nu, pendant 6 ans. Il doit être loué en résidence principale, hors ascendants / descendants.

Pour pouvoir bénéficier de cette défiscalisation il faut, de plus, respecter les zones géographiques prévues dans le dispositif. Sans respect de ces zones, la défiscalisation en loi Malraux ne pourra pas être effective.

Les travaux spécifiques effectués doivent être définis par le texte de loi et rentrer dans le cadre de la défiscalisation en loi Malraux.

Enfin en optant pour le dispositif loi Malraux, l'acquéreur ne peut pas bénéficier en même temps du régime du micro-foncier.

### IV - Les contribuables concernés par une défiscalisation en loi Malraux

Cette défiscalisation touche toutes les personnes physiques qui réalisent des investissements immobiliers dans le locatif en direct ou par l'intermédiaire de sociétés non soumises à l'IS. (Impôt sur les sociétés). Il s'agit principalement des SCI (Société Civile Immobilière) et des SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilières).

La loi Malraux s'adresse essentiellement aux investisseurs fortement fiscalisés, situés au moins dans les tranches marginales d'impositions supérieures à 40 % et disposant de revenus fonciers.

### V - Notre avis sur la défiscalisation en loi Malraux

Si vous disposez de revenus fonciers et que vous souhaitez vous constituer un patrimoine de caractère, la loi Malraux correspond à vos attentes.

Les principaux risques dans le passé étaient ceux de la requalification des bâtiments et de la requalification fiscale des programmes. Beaucoup ont qualifié cette loi de mal construite. Pour modifier cela, une instruction administrative du 17 mai 1995 a assoupli les textes, ce qui a entraîné la disparition de ces risques de requalification et rendu ce dispositif de défiscalisation particulièrement attractif.

Enfin on peut bénéficier de cette défiscalisation grâce au SCPI, qui est moins contraignant et surtout moins risqué.

### Le + de Défiscalisation Lyon sur la défiscalisation Malraux

*La perception d'une subvention de l'Anah (agence national de l'habitat) est compatible avec l'application de la loi Malraux. De plus les souscripteurs de SCPI orientées sur la restauration immobilière peuvent bénéficier du dispositif Malraux.*

