

Législation en vigueur :

Articles **L313-1 et suivants** du Code de l'Urbanisme
Articles **31 et 156** du CGI
Loi du **31 juillet 1962** (Loi Malraux initiale)
Loi n° **2003-1312** du 30 décembre 2003
BOI **5 D-6-04** n°125 du 05 août 2004

Principe :

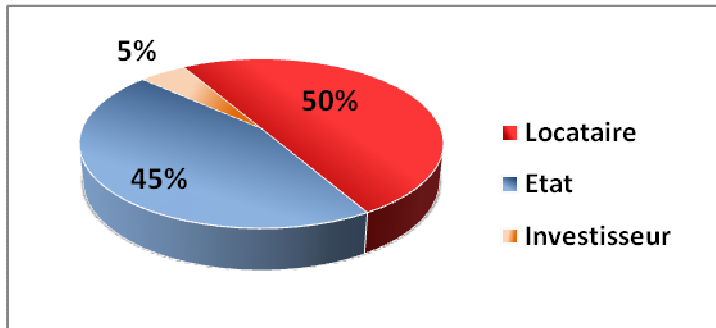
L'Etat veut réhabiliter certaines centres-villes ou centres-historiques (secteurs sauvegardés ou de protection du patrimoine), cela passe par la restauration d'un grand nombre d'immeubles situés dans des périmètres classés.
Pour cela, il incite fiscalement les contribuables à entreprendre des travaux de rénovation.

Intérêt de l'Etat :

Financement de la réhabilitation de quartiers urbains, protection du Patrimoine National.

Intérêt de l'investisseur :

Importante réduction d'impôt, génération de revenus complémentaires, d'un capital peu fiscalisé à la revente, protection de la famille : investissement sécurisé à forte rentabilité.



Acquisition d'un bien immobilier pour un montant de 5 à 10 % de son prix réel !

Fonctionnement :

Déduction du revenu net imposable, de 100 % du montant des travaux (hors intérêts d'emprunt), sans limitation.

Si la situation est plus avantageuse pour le contribuable, cette déduction peut être reportée sur les 10 années fiscales qui suivent les travaux.

La défiscalisation peut également s'opérer sur une seule année fiscale, même si les travaux sont effectués en plusieurs années.

Lors de la revente, la plus-value ne prend pas en compte le montant des travaux et un abattement de 10 % de la valeur de la plus-value est pratiqué chaque année à compter de la 5^{ème} année, ce qui exonère la plus-value en 15 ans (régime du droit commun).

Enfin, la transmission du bien aux ayants-droit est facilitée.

Les engagements fixés par la loi :

Le bien doit être situé dans un secteur sauvegardé ou dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Les travaux doivent être effectués sur l'ensemble du volume bâti de l'immeuble.

Enfin, le bien doit être affecté à la location dans les 12 mois suivants l'achèvement des travaux, à titre de Résidence Principale, à un ou plusieurs locataires, pendant une durée de 6 ans minimum.

Remarque : Au vu de sa grande spécificité, ce montage n'est réalisé que s'il répond aux exigences et objectifs de nos clients. En effet, nous ne saurions que conseiller de comparer la rentabilité d'une opération en « Loi Malraux », avec un autre type d'opération (par exemple en Statut LMP).

**E
S
S
E
N
T
I
E
L**

- Imputation de la totalité du montant des travaux (hors intérêts d'emprunt) du revenu global
- Report possible sur les 10 années fiscales suivantes
- Possibilité d'effectuer la défiscalisation en une seule fois (One shot)
- Réduction de l'assiette d'imposition de la plus-value réalisée à la revente
- Rénovation de l'ensemble du volume bâti de l'immeuble
- Le bien est situé dans un secteur sauvegardé ou dans une ZPPAUP
- Le bien doit être loué au moins 6 ans à titre de Résidence Principale d'un (ou plusieurs) locataires
- Investissement très spécifique, monté uniquement s'il correspond à une volonté de l'investisseur