

# Investir en loi Malraux : de nouveaux avantages pour 2017



**A l'heure des tours de vis fiscaux, la version 2017 des avantages Malraux est un excellent cru qui apporte plus de souplesse d'utilisation, une réduction d'impôt plus importante et des atouts fiscaux élargis.**

**D**epuis son entrée en vigueur en 1962, la loi Malraux a permis de restaurer de nombreux chefs-d'œuvre architecturaux souvent situés dans les centres-villes. Réformée par la loi de finances rectificative pour 2016, la version du « nouveau » Malraux est très attractive.

## Jamais la loi Malraux n'a été aussi intéressante !

En l'espace de cinquante-cinq ans, la loi Malraux a connu bien des vicissitudes.

Pour l'année 2017, c'est un dispositif très intéressant qui ressort de la loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016, publiée au *Journal officiel* du 30 décembre 2016. Son article 40 a profondément modifié l'article 199 *tervicies* du Code général des impôts qui expose tout le dispositif Malraux sous le titre : « *Réduction d'impôt accordée au titre des dépenses de restauration immobilière dans les secteurs sauvegardés, les quartiers anciens dégradés et les zones protégées* ».

### → Comparez, analysez !

Avant de vous lancer dans une opération immobilière, comparez les prix moyens au mètre carré à l'achat et à la location et remplissez la grille suivante :

#### PRIX MOYEN A L'ACHAT

- Ancien tous quartiers
- Ancien centre-ville
- Neuf tous quartiers
- Neuf centre-ville

#### Prix de revient de votre investissement Malraux :

#### MARCHÉ LOCATIF

- Loyer moyen tous quartiers
- Loyer centre-ville
- Plafond du loyer en Pinel

Nos lecteurs, pour la plupart conseillers en gestion du patrimoine, connaissent bien ce dispositif qui permet à leurs clients d'obtenir une réduction d'impôt conséquente pour les travaux effectués sur des biens immobiliers rénovés et souvent implantés dans des lieux chargés d'histoire.

## Plus de liberté pour les travaux

Jusqu'à présent, l'assiette annuelle des travaux était plafonnée à 100 000 € ; le nouveau texte permet de retenir les travaux dans la limite de 400 000 € sur une durée de quatre ans, mais la répartition est libre : ainsi sur une seule année donnée, les travaux peuvent représenter la totalité des 400 000 € ou sur deux années, à chaque fois 200 000 €.

Pour Pierre-Olivier Thibault, directeur général adjoint d'Histoire & Patri-

moine, le nouveau texte « permet d'absorber de gros montants de travaux. Cela rend plus facile l'achat de grands appartements et de logements dans des immeubles dont le calendrier de paiement des travaux est concentré sur une courte période ». Pour lui, « les mesures 2017 vont réorienter le dispositif Malraux vers de nouvelles offres qui donneront un meilleur aspect défiscalisant. La souplesse apportée est bien en phase avec les contraintes et les délais de rénovation ».

De fait, l'avantage fiscal vise plus aisément les contribuables aux revenus importants, qui pourront ainsi utiliser l'avantage fiscal sur une ou deux années, sans pour autant interdire aux autres contribuables d'étaler l'avantage fiscal sur quatre ans.

## Le nouveau zonage Malraux

Mais on ne fait pas du Malraux où l'on veut, il faut que l'immeuble soit situé dans un quartier spécifique ou qu'il réponde à des règles essentielles définies par la loi et des normes validées par les collectivités locales. Jusqu'à l'an dernier, nos lecteurs férus de loi Malraux n'ignoraient pas que de tels avantages fiscaux étaient réservés aux secteurs sauvegardés, aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) et aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap). Mais entre-temps, la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 a transformé toutes ces zones en sites patrimoniaux remarquables (SPR).

Pour bénéficier du dispositif Malraux, l'immeuble doit se trouver dans un secteur géographique spécifique dénommé site patrimonial remarquable (SPR) et classé en application du titre III du livre VI du Code du patrimoine :

- soit lorsque l'immeuble est localisé dans le périmètre d'un SPR couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé (PSMV) ;
- soit lorsque l'immeuble est localisé dans le périmètre d'un SPR couvert par un plan de valorisation de l'architecture

et du patrimoine (PVAP) approuvé ;

- soit lorsque l'immeuble est localisé dans le périmètre d'un SPR lorsque la restauration de l'immeuble a été déclarée d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme. Entrent également dans le dispositif Malraux :

- jusqu'au 31 décembre 2019, l'immeuble bâti situé dans un quartier ancien dégradé délimité en application de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ;

- jusqu'au 31 décembre 2019, l'immeuble bâti situé dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique.

## La notion d'affectation des immeubles élargie

La loi de finances rectificative a aussi modifié le régime d'utilisation et de transformation des locaux. « C'est une amélioration notable : la réforme permet toujours d'aller vers l'habitation et la favorise, car on manque de loge-

ments dans les centres-villes. Jadis, explique Pierre-Olivier Thibault, il fallait prouver que les locaux d'activités avaient été à une période de leur histoire destinés à l'habitation si on souhaitait proposer des logements en Malraux. Aujourd'hui, un investisseur ne pourra plus être remis en cause pour la destination de l'immeuble. Cette possibilité nouvelle ouvre le spectre des activités et sécurise les investisseurs. » Un petit bémol à la clef toutefois : « les travaux de transformation ne sont pas éligibles à l'avantage fiscal (exemple : construire une salle de bains dans un ancien local d'activité, par exemple une écurie), seuls les travaux de rénovation sont éligibles », précise Pierre-Olivier Thibault.

## Le montant de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt s'applique aux dépenses de rénovation effectuées pour des locaux d'habitation ou pour des locaux destinés après travaux à l'habitation.

Mais comme le savent les conseillers en gestion de patrimoine, tout ce qui n'est pas « travaux de rénovation » n'est pas déductible.

Dans le dispositif Malraux, il est d'usage de parler de répartition entre prix du foncier (terrain + bien acheté en l'état) et le montant des travaux. →

## L'ancien et le nouveau régime de la loi Malraux

	Ancien régime avant 2017	Nouveau régime : à partir de 2017
<b>Affectation des immeubles</b>	Seuls des locaux originellement affectés à l'habitation pouvaient être réaffectés à cet usage	Possibilité d'affecter des locaux de toutes catégories à l'habitation après travaux
<b>Taux de la réduction d'impôt</b>	22 % ou 30 %	22 % ou 30 % et nouvelle appellation des secteurs
<b>Assiette de la réduction d'impôt</b>	100 000 € par an	400 000 € en 4 ans
<b>Possibilité d'étaler la réduction d'impôt</b>	Non, pas reportable	Oui, sur quatre ans maximum

La plupart du temps les travaux représentent entre 40 et 60 % du prix total. Ainsi, pour une opération immobilière où un lot est vendu 200 000 € et le pourcentage travaux s'élève à 60 % soit 120 000 €, une réduction d'impôt de 30 % apporte un avantage fiscal de 36 000 €, une réduction de 22 % un avantage fiscal de 24 000 €.

### Le prix au mètre carré des travaux varie assez peu d'une ville à l'autre

En Malraux, les prix du foncier fluctuent énormément d'une ville à l'autre, par exemple, à Paris, une opération avec un foncier variant de 7 000 à 10 000 € au mètre carré apportera en proportion un avantage fiscal beaucoup moins impor-

tant que dans une ville de province au foncier moins cher.

« En revanche, le coût global de rénovation en Malraux est assez semblable d'une ville à l'autre, quelle que soit sa taille. La rénovation coûte entre 2 500 et 2 800 €, sauf exceptions pour certaines villes où il faut parfois ajouter un surcoût pour l'accessibilité au chantier, les coûts d'évacuation

## Quatre Malraux pour quatre types différents d'investisseurs

Voici quatre exemples de programmes Malraux qui ont chacun un objectif distinct et ne s'adressent pas au même type d'investisseur :

### 1. Un Malraux rentable



Le programme Buildinvest de Châtelleraut, dans la Vienne, quai Napoléon Ier, comporte 25 appartements (dont un gros

tiers est vendu). Ce programme offre un prix de foncier peu élevé (acheté à 600 €/m<sup>2</sup>, vendu à 800 €/m<sup>2</sup>) et des subventions importantes de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de la ville (1 000 €/m<sup>2</sup>)

**Exemple : studio de 31 m<sup>2</sup> au second étage : investissement global : 112 100 €** (foncier : 24 375 € + travaux : 87 725 €), soit un rapport de 25 et 75 %. Economie Malraux avec réduction d'impôt à 30 % = 26 317 €.

**Subvention Anah : 26 065 €**

**Gain fiscal et subvention : 52 382 €**

**Prix de revient réel : 59 718 €, soit 1 872 € le m<sup>2</sup> après rénovation**

**Loyer annuel : 2 798 €** (plafonné pendant 10 ans compte tenu de la subvention)

**Rentabilité : 4,68 %**

### 2. Un Malraux optimisé au déficit foncier



A Nantes, au 10, 12 et 14 rue d'Alger, Cedif propose un programme de trois immeubles en Malraux sur lequel il reste 4 appartements à vendre.

**Prenons l'exemple du 12 rue d'Alger et de l'appartement D11, un T3 de 64,57 m<sup>2</sup> qui est disponible à la vente et qui pourra être livré en mars 2017.**

**Foncier : 130 600 €**

**Travaux Malraux : 100 000 €**

**Travaux déficit foncier : 21 900 €**

**Prix total : 252 500 €**

**Réduction d'impôt Malraux : 30 000 €**

**Economie d'impôt déficit foncier : 13 250 €** pour un contribuable dans une tranche d'imposition marginale de 45 % + 15,5 % de prélèvements sociaux

**Prix de revient réel : 209 250 €**

**Estimation locative : 550 € hors charges x 12 = 6 600 €**

**Rentabilité locative HC : 3,15 %**

### 3. Un Malraux traditionnel

A Colmar dans le Haut-Rhin, au 7 place de la Cathédrale, Histoire & Patrimoine propose un programme en Malraux de 19 appartements en plein centre-ville. Les 7 appartements disponibles sur ce programme sont de typologies T2 et T4, de 41 à 96 m<sup>2</sup>.



Prenons l'exemple d'un T2 de 41 m<sup>2</sup> avec un rapport foncier/travaux : 41 %/59%

**Exemple d'investissement en loi Malraux pour ce T2 :**

**Prix foncier : 92 840 €**

**Budget travaux : 133 680 €**

**Prix total : 226 520 €**

**Réduction d'impôts à 30 % : 40 104 €**

**Prix de revient réel : 186 416 €**

**Estimation locative : 490 € HC x 12 = 5 880 €**

**Rentabilité locative HC : 3,15 %**

### 4. Un Malraux patrimonial



A Bordeaux, au 72 cours Victor-Hugo, Angelys Group a été choisi pour réaliser des travaux de restauration complète de l'immeuble, travaux éligibles à la réduction d'impôt Malraux.

**A titre d'exemple, pour un appartement de type T3 d'une surface de 66,10 m<sup>2</sup> acquis par son propriétaire**

**pour un montant de 194 000 €, le montant des travaux est de 234 000 €, soit un prix total de 428 000 €**

**Réduction d'impôt : 30 % du montant des travaux soit 70 200 € sur 3 ou 4 ans.**

**Prix de revient réel : 357 800 €**

**Estimation locative hors charges : 850 € HC x 12 = 10 200 €**

**Rentabilité locative HC : 2,85 %**

*des gravats ou autres spécificités...», assure Renaud Deneux, directeur du développement de Buildinvest. Plus le foncier de la ville est onéreux, plus le pourcentage des travaux par rapport au prix total est faible, moins la réduction d'impôt au mètre carré est importante.*

Le montant des dépenses de rénovation ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut excéder la somme de 400 000 € au titre d'une période comprise entre la date de délivrance du permis de construire ou de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable et le 31 décembre de la troisième année suivante, autrement dit, une durée maximale de quatre ans laquelle peut être exceptionnellement prolongée en cas d'interruption ou de ralentissement des travaux en cas de force majeure ou de découverte de vestiges archéologiques.

### Réduction d'impôt de 22 ou 30 %

Le taux de la réduction d'impôt est égal à 22 % du montant des dépenses. Ce taux est porté à 30 % :

- lorsque les dépenses sont effectuées pour des immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR) couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé (PSMV) ;
- pour des immeubles situés dans un quartier ancien dégradé délimité lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique.

### Un avantage reportable

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année du paiement des dépenses et elle est imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année. Lorsque la fraction de 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 imputé sur

l'impôt sur le revenu dû au titre des trois années suivantes.

La loi Malraux échappe toujours au plafonnement (10 000 € par an) des niches fiscales. Elle permet donc un gros avantage fiscal.

### Pas de reprise de l'avantage fiscal en cas de force majeure

Le bénéficiaire du dispositif Malraux peut être remis en cause, notamment, dans les cas suivants : absence de location dans les douze mois suivant la date d'achèvement des travaux, non-respect de l'engagement de louer non-meublé à usage de résidence principale du locataire pendant neuf ans, cession du logement pendant le délai de neuf ans. Toutefois, aucune reprise n'est effectuée si cette rupture survient à la suite de l'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la Sécurité sociale, à la suite du licenciement ou à la suite du décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

**Le candidat à une acquisition en Malraux doit s'interroger sur l'orientation qu'il souhaite donner à cet achat.**

La loi Malraux présente aussi quelques points négatifs :

- un petit choix de programmes et de zones géographiques ;
- la rentabilité est faible, bien que le loyer soit libre, car le prix d'acquisition finale du logement Malraux est plus élevé que celui d'un logement ordinaire. En contrepartie, il n'y a pas ni plafond de loyers ni plafond de ressources (contrairement au régime Pinel) ;
- obligation de louer dans les douze mois maximum de l'achèvement des

travaux. Le propriétaire prend l'engagement de le louer nu, à usage de résidence principale du locataire, pendant une durée de neuf ans.

La location ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou, si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à l'un de ses associés ou un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés de la société s'engagent à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location.

### Quelle est votre stratégie en Malraux ?

Comme pour tout investissement, le candidat à une acquisition en Malraux doit s'interroger sur l'orientation qu'il souhaite donner à cet achat.

Votre objectif est-il une revente à un terme de neuf ou dix ans ? Une conservation du bien si sa rentabilité est correcte ? Ou la récupération du bien pour y loger soi-même, en faire une résidence secondaire ou permettre à ses enfants d'y loger ?

Un investissement en Malraux à Paris ou dans une autre grande ville, comme Versailles (voir exemple) sera moins productif au mètre carré d'avantages fiscaux à court terme, mais il permettra d'avoir un bien de très grande qualité et très bien situé.

Un investissement Malraux sur la côte normande ou dans une station balnéaire ou touristique fera, à terme, un pied-à-terre ou une résidence de vacances parfaite.

Si l'ancienne formule va s'éteindre en 2018, le nouveau régime Malraux est applicable aux immeubles bâtis pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 et aux souscriptions des SCPI Malraux.

■ Delphine Le Chapellier