

## Un investissement combinant loi Malraux et subvention ANAH

20 septembre 2017  
Catégorie Immobilier



Le Groupe Buildinvest a lancé à l'automne 2016 un chantier portant sur 8 immeubles de l'Ilot des Cordeliers à Châtelleraut, qui permettra aux investisseurs de bénéficier à la fois des avantages de la Loi Malraux 2017 et d'une subvention ANAH, de quoi offrir un taux de rentabilité de plus de 4,5% par an, ce qui mérite d'être souligné puisqu'un tel niveau de rentabilité reste relativement rare pour ce type d'investissement défiscalisant.

### Un programme alliant loi Malraux et subvention ANAH à Châtelleraut

Avec près de 50 ans d'existence, le Groupe Buildinvest, un des grands noms des programmes de défiscalisation immobilière en France, dispose d'une expérience lui permettant de proposer un programme loi Malraux original monté avec la municipalité de la ville de Châtelleraut. Cet investissement présente des atouts majeurs pour les futurs propriétaires et locataires. En effet, le coût de revient est deux fois moins important que l'investissement global, grâce aux économies d'impôt Malraux et à la subvention ANAH perçue.

De plus, cet investissement est éligible aux nouveaux avantages de la **loi Malraux 2017** puisque le permis de construire a été attribué après le 9 juillet 2016.

Ces avantages sont :

– l'assiette de travaux à prendre en compte pour le calcul de la réduction est pluriannuelle et déplafonnée à hauteur de 400.000 € (alors qu'elle était jusqu'à présent de 300.000 € plafonnée à 100.000 € maximum par an pendant 3 ans). Ce qui signifie que les travaux peuvent être déduits en une ou plusieurs fois pendant cette période de 4 ans;

– Une fraction de la réduction d'impôt sur le revenu éventuellement non imputée au titre d'une année fiscale peut maintenant être reportée sur les 3 années suivantes (dans la précédente version, elle était purement et simplement perdue).

Enfin, la commune de Châtelleraut a souhaité que les logements bénéficient de loyers modérés en échange d'une subvention ANAH équivalant à 8 années de loyer.

Exemple pour un T1 de 31 mètres carrés :

– investissement global : 112.100 € dont 24.375 € de foncier et 87.725 € de travaux

– Economies d'impôt loi Malraux : 26.317 €

– Subvention ANAH : 26.065 €

Soit un coût effectif de 59.718 €.

Sachant que le loyer pour ce type d'appartement sera d'un peu moins de 250 euros par mois, cela permet à l'investisseur de bénéficier d'un taux de rentabilité annuel de 4.6%.

Les loyers sont plafonnés pour une durée de 10 ans du fait de la subvention ANAH, mais ensuite l'investisseur pourra tout à fait pratiquer un loyer plus élevé (un T1 se louant habituellement entre 300 et 330 euros par mois dans cette commune).

Autant dire que l'on a là un programme permettant d'acquérir un bien dans un cadre de vie privilégié au cœur de Châtelleraut tout en alliant une réduction d'impôt substantielle via la loi Malraux et un taux de rentabilité plus que correct pour ce type d'investissement, tout en sachant que la rentabilité dépassera les 6% au-delà de la 10ème année, une fois la durée de plafonnement des loyers dépassée.

En savoir plus sur le programme Malraux [l'Ilot des Cordeliers à Châtelleraut](#) sur le site du Groupe Buildinvest.

#