



PATRIMOINE

Le mode d'emploi de la réduction d'impôt loi Malraux

Les tentatives d'extinction programmée du régime dans le projet de loi de finances ayant avorté, la loi Malraux a encore de l'avenir. Une bonne nouvelle pour le contribuable et pour les centres-villes historiques.

Pour les amateurs de belles pierres, difficile à première vue de trancher entre les dispositifs Monuments historiques et Malraux : tous deux ont vocation à préserver le patrimoine architectural français. Toutefois, le premier concerne uniquement les immeubles classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments historiques, tandis que le second s'applique à tous ceux situés dans des périmètres prédéfinis (qu'ils soient déclarés « site patrimonial remarquable », « ancien quartier dégradé » dont la restauration est reconnue d'utilité publique ou encore « quartier dégradé »). Mais surtout, depuis maintenant dix ans, la nature de l'avantage fiscal de chacun d'eux diffère totalement.

Contrairement au régime des Monuments historiques qui permet une déduction de la totalité des travaux de restauration effectués sur le revenu global imposable, « la loi Malraux offre en fonction de la zone où se trouve le bien une réduction d'impôt égale à 30 ou 22 % du montant des travaux réalisés dans la limite de 400.000 euros sur une période de quatre ans suivant la date d'émission du permis de construire », détaille Loïc Guinchard, directeur commercial de Buildinvest, entreprise d'immobilier de rénovation et de défiscalisation immobilière.

Le ratio foncier/travaux

Conséquence, en Malraux, le coût

des travaux engagés impacte le montant de l'avantage fiscal auquel le contribuable peut prétendre. D'où l'importance d'être particulièrement vigilant au ratio foncier/travaux de ce type d'opération. D'autant que la réduction ainsi obtenue n'entre pas dans le calcul du plafonnement des niches fiscales. « Un investissement en Malraux peut donc être considéré comme sain dès lors que la part du foncier représente au maximum 30 % du prix final du logement », poursuit Loïc Guinchard. Ce qui, pour une opération de 500.000 euros par exemple, dont 150.000 euros de foncier et 350.000 euros de travaux, ouvre droit à une réduction maximale de 105.000 euros, à répartir sur quatre ans à compter de la date d'origine du permis de construire.

Pour optimiser cet avantage et le piloter dans le temps en fonction de sa fiscalité personnelle, gare à opter pour le bon mode d'investissement. Selon les opérations, il est en effet possible de choisir entre un achat en « vente d'immeuble à rénover » (VIR) et un en « association syndicale libre » (ASL). Dans le premier cas, les travaux sont planifiés par l'opérateur-vendeur. Dans le second, c'est l'association de copropriétaires qui s'en charge.

Un avantage pour l'IFI

Autrement dit, « si, dans un cas comme dans l'autre, le particulier ne s'acquitte le jour de la signature de l'acte d'achat que de la part de son

investissement relative au foncier, en VIR, il paie les travaux en fonction des appels de fonds que lui adresse l'opérateur, alors qu'en ASL, il décide lui-même des sommes qu'il souhaite chaque année consacrer aux travaux dans la limite de l'équilibre budgétaire du chantier. Et peut donc, par là même, jouer sur le montant annuel de la réduction d'impôt qu'il souhaite », explique Charly Tournayre, responsable de l'ingénierie patrimoniale chez Thésaurus, groupe de conseil en gestion privée. En cas d'estimation erronée du montant de son impôt à régler, la réduction d'impôt non consommée est reportable sur l'impôt dû l'année suivante.

Enfin, pour les contribuables soumis à l'IFI, cette possibilité d'adapter le paiement des travaux dans le temps constitue aussi une solution attractive pour contrôler le poids de la fiscalité. « La valeur du bien prise en compte dans le calcul du patrimoine taxable à l'impôt sur la fortune immobilière est calculée chaque année en fonction du foncier payé ainsi que de l'évolution des travaux », note Charly Tournayre.

Quant aux conditions à respecter pour profiter de cet avantage fiscal, elles sont simples : le propriétaire du logement doit s'engager à le louer pendant neuf ans à toute personne autre qu'à un de ses ascendants ou descendants. — A.-L. D.



Réduire son IFI grâce à la vigne et à la forêt

Si la rentabilité n'est pas forcément au rendez-vous (de l'ordre de 2 % brut annuels), acheter des parts d'un groupement forestier ouvre droit à une réduction d'impôt sur le revenu égal à 18 % du montant de votre investissement plafonné à 11.400 euros par an pour un couple et 5.700 euros pour une personne seule. Et ce, à condition de conserver ses parts jusqu'au 31 décembre de la huitième année suivant leur date de souscription. Mieux, les particuliers soumis à l'impôt sur la fortune immobilière peuvent bénéficier d'un abattement de 75 % sur la valeur de ces mêmes parts. En d'autres termes, seuls 25 % de leur valeur sont pris en compte dans le calcul du patrimoine taxable à l'IFI.

Davantage tenté par un investissement dans les vignobles ? Si celui-ci n'offre aucun avantage fiscal au niveau de l'impôt sur le revenu, il se rattrape au niveau de l'impôt sur la fortune immobilière. Les parts de groupement foncier viticoles acquises ne sont en effet fiscalisées qu'à hauteur de 25 % de leur valeur totale dans la limite de 101.987 euros (50 % au-delà).

Un exemple d'opération en Malraux

Pic de fiscalité en 2019 (prise de dividendes) : Appel de fonds travaux de **40 % en Aful**

Montant de l'investissement réalisé en 2019 : **230.000 €**

Quote-part de travaux (70 %) : **161.000 €**

Secteur sauvegardé : réduction de **30 %** des travaux engagés

Livraison et mise en location en 2022.

Année	Déblocage travaux		Réduction fiscale	Economie d'impôts
	En %	En €		
2019	40 %	64.400	30 %	19.320
2020	20 %	32.200	30 %	9.660
2021	20 %	32.200	30 %	9.660
2022	20 %	32.200	30 %	9.660

Total économie d'impôt = **48.300 €**
Soit **21 %** du montant de l'investissement

« LES ÉCHOS » / SOURCE : BUILDINVEST