

IMMOBILIER

Investir dans l'ancien à rénover

LOGEMENTS HISTORIQUES EN LOI MALRAUX

Le fisc rembourse une bonne partie des travaux de restauration

L'Etat étant incapable d'assumer seul l'entretien de notre patrimoine, il a appelé les contribuables à la rescousse. C'est ainsi que la loi Malraux leur permet de s'offrir un bien de caractère à réhabiliter et d'emporter une jolie réduction d'impôts. Seule condition : le bien, après travaux, doit être loué pendant au moins neuf ans. Ce dispositif, qui exige l'appui de sociétés spécialisées, telles que le Groupe CIR ou Buildinvest, est toutefois réservé aux investisseurs les plus aisés : la mise démarre à 250 000 euros.

TRAVAUX Tout est pris en compte, de la démolition à la remise aux normes du logement

Le montant de la réduction d'impôts est calculé sur la base des dépenses de restauration engagées. Tous les types de travaux sont pris en compte : démolition, reconstruction, réparations, amélioration, remise aux normes... S'y ajoutent les primes d'assurance, les frais de gestion du chantier et ceux d'adhésion à une association foncière urbaine libre (Aful), parfois obligatoire. En revanche, les intérêts du crédit souscrit

pour financer l'opération sont exclus du dispositif (mais ils seront intégralement déductibles des loyers encaissés).

CONTRAINTES La location, à titre de résidence principale, doit durer au minimum neuf ans

L'investisseur doit s'engager à louer son bien (non meublé) neuf ans, à titre de résidence principale. La location, qui doit débuter dans les douze mois suivant la fin des travaux, ne peut pas être faite au profit d'un membre de sa famille. A savoir : plutôt que céder le bien après neuf ans, mieux vaut le conserver jusqu'au terme du prêt afin d'optimiser la déductibilité fiscale des intérêts, voire au-delà, pour profiter au maximum des abattements prévus sur la taxation des plus-values, l'idéal étant d'attendre trente ans (lire le tableau de la page 98).

RENDEMENT Il faut veiller à ce que le coût total ne dépasse pas le prix du neuf de plus de 15%

Escaliers en pierre, parquets marquetés... Les programmes en loi Malraux ne sont pas à la portée de toutes les bourses. Ce n'est pas une raison pour les payer

trop cher. L'opération ne sera rentable que si le prix du bien avant travaux est inférieur de 25 à 30% à celui du bel ancien du secteur. Le coût des travaux de restauration doit aussi rester raisonnable. Si la facture dépasse de 75% le prix d'achat, c'est sans doute que l'immeuble est de piètre qualité, et qu'il le restera. Gare aux déconvenues à la revente ! Au bout du compte, le prix global (murs plus travaux) ne doit pas excéder le prix du neuf de plus de 15%.

FISCALITÉ Une réduction d'impôts variant de 22 à 30% du montant des travaux réalisés

La réduction d'impôts accordée est égale à 30% du coût des travaux pour les immeubles situés dans un secteur couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), ou à 22% pour ceux faisant l'objet d'un simple plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP). Même si le fisc a fixé un plafond à ces dépenses (pas plus de 400 000 euros sur quatre ans), la rentabilité excède souvent le seuil de 3%. Sans compter la plus-value réalisée lors de la revente, qui peut atteindre 25% (lire ci-dessous). ♦

