

Qu'est-ce que la loi Malraux ?

La loi Malraux a été mise en place avec pour principal objectif la réhabilitation des biens immobiliers anciens, situés en centres villes historiques classés Secteurs Sauvegardés. Ces biens bénéficient alors d'une forte valeur patrimoniale. Ce dispositif permet ainsi aux propriétaires de ces biens d'y réaliser des travaux de réhabilitation, tout en bénéficiant d'une réduction d'impôts calculée sur le montant des travaux réalisés, allant de 22% à 30%, calculée sur une base annuelle limitée à 100 000€.

Quels sont les objectifs ?

Participer à la
rénovation des centre
villes historiques

Préparer la retraite

Optimiser sa fiscalité
en réalisant des
travaux

Biens éligibles à la loi Malraux

- Les secteurs sauvegardés définis par le Code de l'Urbanisme
- Les quartiers anciens dégradés, si la restauration est reconnue d'utilité publique
- Les immeubles situés en ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager)
- Les AMVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)

Réduction d'impôts*

22% du montant des travaux pour les immeubles situés en zone de protection	30% du montant des travaux pour les immeubles situés en secteur sauvegardés
--	---

*Dans la limite de 100 000€/an sur 4 années au maximum, soit 120 000€ de réduction d'impôts au maximum

Quels critères doivent être respectés ?

- Louer le bien pendant 9 ans minimum à l'achèvement des travaux
- Louer le bien dans les 12 mois suivants la date d'achèvement des travaux
- Plafond de travaux de 400 000€ sur 4 années consécutives soit une réduction maximum de 120 000 €
- Suivi des travaux de réhabilitation/restauration par les architectes des bâtiments de France
- La réduction d'impôt s'impute au maximum sur 3 ans à compter de la fin des travaux

Avantages

Hors plafonnement
des niches fiscales

Report de la
réduction d'impôts
sur 3 ans

Déduction des
intérêts d'emprunt*

Pas de plafond de loyer

*déduction de 100% des intérêts d'emprunt dans la limite des revenus fonciers

Exemple d'investissement en loi Malraux

Monsieur DUPONT, célibataire, paye 10 000€ d'impôts sur les revenus chaque année, et réalise 100 000€ de travaux en 2018 sur un bien immobilier situé en secteur sauvegardé.

Paiement des dépenses échelonné sur 3 années : 50%, 30% puis 20%

Année	Année N	Année N+1	Année N+2
Travaux	50 000€	30 000€	20 000€
Réduction d'impôts de 30%	15 000€	9 000€	6 000€

Le montant de la réduction d'impôt vient en soustraction du montant d'impôt à payer sur la même année :

Année N : 10 000€ d'impôts sur le revenu

Réduction d'impôts : 15 000€

Résultat : 0€ d'impôt sur le revenu, les 5 000€ restants de la réduction d'impôts sont imputables sur les 3 années suivantes à compter de la fin des travaux (jusqu'à N+3), cumulable avec les éventuelles réductions restantes des années N+1 à N+3.