

REDUCTION D'IMPÔT « MALRAUX »

Régime applicable aux opérations de restauration immobilières engagées à compter du 1^{er} janvier 2017 (dépôt de la demande de permis de construire ou de la déclaration préalable / clôture de la souscription de parts de SCPI)

Les particuliers qui investissent dans des opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains bénéficient d'un régime fiscal de faveur, connu sous l'appellation « loi Malraux » (CGI, art. 199 ter viciés).

CHAMP D'APPLICATION

PERSONNES ELIGIBLES

- **Personnes physiques** (propriétaires / indivisaires)

Les immeubles dont le droit de propriété est démembré sont exclus.

- **Associés personnes physiques de sociétés non soumises à l'IS** (SCI de gestion, sociétés immobilières de copropriété, sociétés en nom collectif, sociétés en participation...)

L'avantage fiscal s'applique alors aux associés entre les mains desquels sont imposés les revenus de la société, pour la quote-part des dépenses correspondant à leurs droits dans ladite société.

- **Associés de sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI)**, sous certaines conditions (*parts souscrites dans le cadre de la gestion du patrimoine privé du contribuable, ne pouvant pas figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle*)

IMMEUBLES ELIGIBLES

LOCALISATION

- Immeubles situés dans le périmètre d'un **site patrimonial remarquable (SPR)*** :
 - couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur – PSMV approuvé ;
 - couvert par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine – PVAP approuvé ;
 - ou, à défaut, lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique (Code de l'urbanisme, art. L313-4).

* Les sites patrimoniaux remarquables ont été créés par la loi n° 2016-925 du 07/07/2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Les secteurs sauvegardés (Montferrand, les centres de Riom et de Thiers / PSMV approuvés), les ZPPAUP et les AVAP ont été automatiquement transformés en SPR.

- Jusqu'au 31/12/2019, immeubles situés dans un **quartier ancien dégradé** (décret n° 2009-1780 du 31/12/2009), lorsque l'opération de restauration a été déclarée d'utilité publique.
- Jusqu'au 31/12/2019, immeubles situés dans un **quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé** faisant l'objet d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU (arrêté du 19/01/2018 – NOR : TERV1706701A), lorsque l'opération de restauration a été déclarée d'utilité publique.

NATURE DES IMMEUBLES

- **Immeubles à usage d'habitation**
- **Immeubles destinés originellement à un autre usage que l'habitation** (ex. bureaux) et **transformés en logement**
- Sous certaines conditions, immeubles professionnels (souvent, commerces situés en RDC d'immeubles d'habitation)

NATURE DES OPERATIONS

Restauration complète d'un immeuble bâti : travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité de l'immeuble soumis, selon les cas, à permis de construire ou déclaration préalable.

DEPENSES ELIGIBLES

Trois types de dépenses ouvre droit à la réduction d'impôt

- **Charges foncières de droit commun :**

- Dépenses de réparation, d'entretien, d'amélioration ;
- Primes d'assurances ;
- Impositions (taxe foncière) ;
- Frais de gestion (concierges, honoraires, frais de procédure) ;
- Provisions versées pour travaux de copropriété et effectivement employées par le syndic au paiement desdits travaux ;
- Frais accessoires (honoraires d'architecte notamment).

Ces dépenses ne peuvent pas être déduites des revenus fonciers.

! Les intérêts d'emprunt sont exclus de l'assiette de la réduction mais restent déductibles des revenus fonciers.

- **Frais d'adhésion à une AFU** (dans le cas où l'opération est menée par un ensemble de propriétaires groupés en AFU).

- **Travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique**, notamment :

- Démolition ;
- Reconstitutions de toitures ou de murs extérieurs rendues nécessaires par les démolitions ;
- Travaux de réaffectation à l'habitation ;
- Aménagement en logements de combles, greniers, parties communes d'immeubles d'habitation ;
- Plus généralement, toutes dépenses de travaux dès lors qu'elles sont conformes à la DUP ou au PSMV approuvé et réalisées avec l'accord ou l'avis de l'ABF, y compris les travaux de construction, reconstruction et agrandissement.

Ces dépenses doivent être payées entre la date de délivrance du PC ou l'expiration du délai d'opposition à DP et le 31 décembre de la 3^{ème} année suivante.

SCPI

Ouvrent également droit à la réduction d'impôt les souscriptions de parts dont :

30% au minimum servent à financer l'acquisition d'un ou plusieurs immeubles éligibles (situé en SPR avec PSMV ou PVAP approuvé ou DUP, ou situé dans un quartier ancien dégradé ou présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé sous convention ANRU avec DUP),

et

65% au minimum servent exclusivement à financer les dépenses éligibles précédemment énumérées (charges foncières de droit commun, travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique, frais d'adhésion à une AFU).

CONDITIONS D'APPLICATION

ENGAGEMENT DE LOCATION

- L'immeuble doit être donné en location pendant une durée minimale de **9 ans**, de date à date.
- Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société (notamment SCPI), les associés doivent en outre s'engager à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société.

Sauf exceptions (invalidité de 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie, licenciement, décès), le non-respect de cet engagement entraînera la remise en cause de la réduction d'impôt.

Les obligations déclaratives pour bénéficier de la réduction Malraux sont codifiées à l'article 46 AZC de l'annexe III du Code général des impôts.

CONDITIONS DE LOCATION

Pas de conditions de loyer / ressources des locataires.

- L'immeuble doit être loué dans les **12 mois** suivants la date d'achèvement des travaux de restauration.

En cas de vacance, la relocation doit intervenir dans un délai maximal de 12 mois ; il est toutefois admis que lorsque la vacance intervient moins de 12 mois avant la fin de l'engagement, la réduction ne soit pas remise en cause à condition :

- que le logement soit en état d'être loué,
 - que le propriétaire ne s'en réserve pas l'usage ni ne le mette à disposition d'un tiers,
 - et qu'il ne soit pas cédé avant la fin de l'engagement.
- Les immeubles à usage d'habitation doivent être loués à titre de résidence principale du locataire, personne physique, autre qu'un membre du foyer fiscal, ascendant ou descendant du propriétaire ou de l'un des associés.
 - Les revenus tirés de la location doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

MODALITES D'APPLICATION

FAIT GENERATEUR

Paiement des dépenses éligibles par le propriétaire aux entreprises.

BASE DE CALCUL

- Montant TTC* des dépenses éligibles, à l'exclusion du prix d'acquisition de l'immeuble, déduction faite des éventuelles subventions obtenues

**sauf pour les bailleurs dont les loyers sont assujettis à la TVA de plein droit ou sur option*

SCPI : la réduction d'impôt est calculée sur la fraction du montant de la souscription affectée à la réalisation de dépenses éligibles, à l'exclusion de la quote-part de souscription correspondant à l'acquisition d'immeubles et aux frais de collecte, de recherche et d'investissement.

- Retenues dans la limite d'un plafond pluriannuel global de 400 000 € apprécié sur 4 années consécutives.

[1] Le montant des dépenses éligibles qui dépasse ce plafond n'est pas déductible des revenus fonciers.

TAUX DE LA REDUCTION

- Immeubles situés dans un **SPR couvert par un PSMV approuvé** ou dans un **quartier ancien dégradé** ou dans un **quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé**
30%.
- Immeubles situés dans un **SPR couvert par un PVAP approuvé** ou situés dans un **SPR pour lesquels l'opération de restauration immobilière a été déclarée d'utilité publique**
22%.

MODALITES D'IMPUTATION

La réduction d'impôt **s'applique pour son montant total sur l'impôt sur le revenu** pendant 4 années d'imposition.

Elle est accordée au titre de l'année du paiement des dépenses et s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de cette même année.

Si la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, **le solde est imputable sur l'IR dû au titre des 3 années suivantes.**

Mise à jour : **juillet 2018**