VALANTE

FICHE · PATRIMOINE ANCIEN



DISPOSITIF

LOI MALRAUX

Restaurer le patrimoine, réduire vos impôts

Immobilier ancien · Restauration complète · Location nue

Le principe

Le dispositif Malraux accompagne la **restauration complète d'un immeuble ancien** dans un secteur patrimonial éligible. En contrepartie d'un engagement de location, les dépenses admises ouvrent droit à une **réduction directe de l'impôt sur le revenu**.
L'avantage porte sur les dépenses de restauration éligibles, **pas sur le prix d'achat de l'immeuble**.

22 % ou 30 % de réduction d'impôt

30 % : immeuble situé dans un site patrimonial remarquable couvert par un **plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé**.

22 % : autres sites patrimoniaux remarquables éligibles, notamment sous **plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé**, ou restauration déclarée d'utilité publique dans les conditions prévues.

Dépenses retenues dans la limite de **400 000 € sur quatre années consécutives**, soit jusqu'à :
• **120 000 €** de réduction au taux de 30 % ;
• **88 000 €** au taux de 22 %.

Pour les opérations engagées depuis 2013, la réduction est **hors plafonnement global des niches fiscales de 10 000 €**.

Un exemple concret

Achat du bien : **150 000 €**
Travaux éligibles : **100 000 €**
Coût total simplifié : **250 000 €**, hors autres frais.

Au taux de **30 %**, la réduction atteint **30 000 €**. Si les travaux sont payés à parts égales sur trois ans, elle représente **10 000 € par an**, sous réserve d'un impôt suffisant.
Au taux de **22 %**, l'avantage total serait de **22 000 €**.
Simulation illustrative, sans garantie de rendement.

Les atouts pour votre patrimoine

• Réduire une imposition sur le revenu importante.
• Investir dans un immeuble ancien de caractère et contribuer à sa préservation.
• Restaurer un logement pour préparer des revenus locatifs futurs.
• Louer sans plafond de loyer ni de ressources propre au Malraux, en respectant les autres règles locatives.

Le montant de l'avantage dépend des dépenses effectivement éligibles et payées. La qualité de l'emplacement et le budget global restent essentiels.

Les conditions à respecter

• Être **résident fiscal français** et détenir le bien directement ou via une société éligible non soumise à l'IS ; le démembrement est en principe exclu.
• Réaliser une **restauration complète**, avec les autorisations d'urbanisme et prescriptions patrimoniales nécessaires, notamment l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.
• Une déclaration d'utilité publique est requise lorsque le cadre légal l'impose ; elle n'est pas systématique sous PSMV ou PVAP approuvé.
• Louer le logement **nu comme résidence principale pendant neuf ans**.
• Mettre en location dans les **douze mois suivant l'achèvement** des travaux.
• Le locataire ne peut être un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant.

Paiements, report & contrat VIR

La réduction suit les dépenses effectivement payées dans la période légale : en principe, année du permis ou de la déclaration préalable et les trois années suivantes, sauf prorogations légales.

Si la réduction excède l'impôt dû, le solde est **reportable sur les trois années suivantes**.

En **vente d'immeuble à rénover (VIR)**, examiner la description des travaux, le prix, l'échéancier, le délai, la garantie financière d'achèvement et les assurances du vendeur.

À prévoir : les mêmes dépenses ne peuvent pas ouvrir droit à la réduction Malraux et être déduites des revenus fonciers. Vérifier l'éligibilité du secteur et les autorisations avant de s'engager.

VALANTE vous accompagne : étude de l'emplacement, du budget de restauration et du calendrier fiscal adapté à votre situation.

Illustration d'immeuble en rénovation non contractuelle.