



BALLMONT

MALRAUX

NOTRE MISSION

Accompagner nos clients dans leurs projets immobiliers et financiers pour sécuriser leurs investissements et optimiser leur patrimoine.

COORDONNÉES

BALLMONT Properties : CC Place des Grands Hommes –
1er étage – CS 22029
33001 Bordeaux
BALLMONT Wealth Management : 11 avenue Delcassé
75008 Paris

05 40 25 60 98
contact@ballmont.fr

MENTIONS LÉGALES

Ce document est fourni à titre informatif et ne constitue pas un conseil personnalisé.
Les informations contenues dans ce guide sont susceptibles d'évoluer selon la réglementation en vigueur.
Produit réservé aux clients de BALLMONT, toute reproduction est interdite.

Investir en loi Malraux

Objectif	Réponses apportées
<u>Réduire son IR</u>	<u>Investir en loi Malraux permet :</u> - de bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 30 % du montant des travaux dans la limite de 400 000 € sur 4 ans, - sans plafonnement des niches fiscales.

1. Avantages et inconvénients

1.1. D'un point de vue économique et juridique

Avantages	Inconvénients
Obtention de revenus locatifs réguliers	Risques locatifs (vacance, impayés)
Possibilité de bénéficier de subventions	Location à une personne extérieure au foyer fiscal et autre qu'un ascendant ou descendant du contribuable
Possibilité d'investir par le biais d'une société non soumise à l'IS	Pas de démembrement de propriété possible
Diversification du patrimoine	Engagement de location pour une durée de 9 ans
Pas de plafonds de loyers ni de ressources du locataire à respecter	Nécessité de choisir le bien avec soin et de vérifier la demande locative du secteur
Possibilité d'acquérir des parts de SCPI et d'adapter le montant de l'investissement à son besoin de défiscalisation	

Avantages	Inconvénients
Possibilité de bénéficier de l'effet de levier du crédit	

1.2. D'un point de vue fiscal

Avantages	Inconvénients
Réduction d'impôt au taux de 22 % ou 30 % du montant des travaux selon le secteur.	Obligation de conserver le bien pendant au moins 9 ans (travaux + engagement de location).
Plafond de 400 000 € par foyer fiscal sur une période de 4 ans, avec possibilité de réaliser 400 000 € de travaux éligibles sur une seule année.	Les dépenses ayant permis de bénéficier de la réduction d'impôt ne sont pas déductibles des revenus fonciers, et ne viennent pas majorer le prix de revient de l'immeuble dans le calcul de la plus-value imposable lors de sa revente (sauf cas particulier de la VIR).
La fraction de la réduction d'impôt qui n'a pas pu être imputée l'année de réalisation des dépenses est imputable sur l'IR dû au titre des 3 années suivantes.	Obligations déclaratives et contraintes administratives exigeant une certaine rigueur.
Sont notamment éligibles les travaux de réparation et d'entretien, les travaux d'amélioration (habitation), ainsi que des dépenses spécifiques telles que les travaux de démolition, de reconstitution de toitures ou de murs extérieurs rendus nécessaires par ces démolitions, de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble.	Pas de transmission à titre gratuit possible pendant le dispositif (sauf le cas du décès, sous certaines conditions).
Avantage fiscal non soumis au plafonnement global des niches fiscales.	Bien soumis à l'IFI dans les conditions de droit commun.
Lorsque l'investissement est réalisé dans le cadre d'une VIR (vente d'immeuble à rénover), les travaux sont également pris en compte pour le calcul de plus-value de l'immeuble lors de sa revente.	

2. Rappel des principes

2.1. À qui proposer cet investissement ?

L'investissement en loi Malraux est préconisé pour les contribuables qui sont très fortement imposés et qui ont leur domicile fiscal en France.

Le dispositif permet de bénéficier d'une réduction d'impôt qui n'entre pas dans le plafonnement global des niches fiscales.

2.2. Quels sont les avantages fiscaux ?

Une réduction d'impôt sur le revenu

La réduction d'impôt est égale à 22 % ou 30 %, selon le secteur, des dépenses de travaux éligibles retenues dans la limite de 400 000 € sur une période de 4 ans.

Il est donc possible de réaliser jusqu'à 400 000 € de travaux au cours d'une même année.

Reportable

Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des trois années suivantes.

Non soumise au plafonnement

La réduction d'impôt Malraux est exclue du plafonnement global des niches fiscales.

2.3. Quelle est la durée d'investissement ?

Le contribuable doit s'engager à louer l'immeuble nu pendant une durée de 9 ans. La durée de détention minimale pour bénéficier du dispositif est donc égale à la durée des travaux augmentée de 9 ans.

Il n'y aura pas de remise en cause de l'avantage fiscal en cas de décès du contribuable.

Attention :

Il n'est pas possible de donner le bien pendant l'engagement de conservation, même si le donataire reprend l'engagement de location.

2.4. Quelles sont les opérations ou les souscriptions qui permettent de bénéficier du dispositif ?

Quels immeubles ?

Sont éligibles :

- tous les locaux destinés à l'habitation après la réalisation des travaux, y compris ceux qui ne l'étaient pas à l'origine ;
- les locaux non destinés à l'habitation, qui n'étaient pas affectés à l'habitation à l'origine et dont les produits relèvent de la catégorie des revenus fonciers.

L'immeuble doit être situé dans un site patrimonial remarquable (SPR) et doit :

- soit être couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé ;
- soit être couvert par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé ;

- soit, à défaut, faire l'objet d'une restauration déclarée d'utilité publique.

Rappel :

Jusqu'au 31 décembre 2024, il pouvait également s'agir, lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique, d'un immeuble situé :

- dans un quartier ancien dégradé ;
- dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Quelles opérations de restauration ?

L'opération doit aboutir à la restauration complète de l'immeuble. Ce dispositif s'applique aux opérations de restaurations immobilières pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée après le 1er janvier 2017.

Quelles souscriptions de parts de SCPI ?

Sont éligibles les souscriptions de parts de SCPI Malraux dont la date de clôture est intervenue depuis le 1er janvier 2017 et répondant aux conditions suivantes :

- au moins 65 % du montant de la souscription doit être affecté aux dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt ;
- au moins 30 % du montant de la souscription doit être affecté à l'acquisition d'immeuble ;
- le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les 18 mois suivant la clôture de celle-ci.

3. Points pratiques

3.1. Sur le mode de détention

L'investissement peut être réalisé :

- en direct,
- par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés,
- ou par la souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Le contribuable doit être pleinement propriétaire de l'immeuble ou des titres (parts de SCI ou de SCPI).

Tout démembrement de propriété est exclu, sauf le cas particulier du décès du contribuable (voir infra). Un achat en indivision est tout à fait possible. Chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt calculée sur la fraction des dépenses éligibles correspondant à la quote-part.

3.2. Sur les conditions de location

Délai de mise en location

La mise en location doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux de restauration.

Location à usage de résidence principale

Si les locaux sont affectés à l'habitation, la location doit être à usage de résidence principale pour le locataire.

Aucun plafond de loyer à respecter

Seules doivent être respectées les règles de droit commun concernant l'encadrement, et éventuellement de plafonnement des loyers dans les communes l'ayant mis en place.

Rappel :

Dans les communes concernées, les loyers de base ne peuvent pas dépasser le loyer de référence majoré. Un complément de loyer peut être appliqué à ce loyer de base pour les logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant.

Qualité du locataire

La location ne peut pas être consentie à un membre du foyer fiscal, ni à un ascendant ou un descendant du contribuable.

Aucun plafond de ressources du locataire n'est à respecter.

3.3. Sur les obligations à respecter

Engagement de location de l'immeuble

L'investisseur doit s'engager à louer le bien pendant une durée de 9 ans.

Rappel :

La durée de location est calculée de date à date à compter de celle de la prise d'effet du bail initial.

Engagement de conservation des parts

Les associés d'une société non soumise à l'IS (parts de SCI à l'IR) doivent s'engager à conserver l'intégralité de leurs parts pour une période expirant au terme de l'engagement de location pris par la société.

Les associés de SCPI doivent s'engager à conserver l'intégralité de leurs parts pour une période expirant au terme du plus tardif des engagements de location pris par la société.

3.4. Sur la situation personnelle de l'investisseur

La modification de la situation familiale de l'investisseur peut avoir des conséquences sur le dispositif fiscal.

En cas de divorce ou fin de PACS

L'époux ou le partenaire attributaire du bien doit demander la reprise du dispositif à son profit. À défaut, il y a remise en cause de la réduction d'impôt.

En cas de divorce de deux époux séparés de biens restant en indivision ou en cas de fin de PACS entre deux personnes restant en indivision : il n'y a pas de remise en cause si les ex-époux ou les ex-partenaires reprennent et poursuivent chacun leur engagement de location.

En cas de mariage ou de PACS suite à l'acquisition du bien

Une reprise de l'engagement fiscal doit être effectuée.

En cas de séparation de concubins

Il n'y a pas de modification du foyer fiscal. Il n'y a pas de reprise si les ex-concubins poursuivent la détention du bien en indivision et leur engagement de location.

Attention :

La vente des droits indivis à l'autre est considérée comme une simple cession et emporte remise en cause de la réduction sans tempérament.

En cas de décès

L'avantage n'est pas remis en cause.

Le conjoint pourra demander la reprise de l'engagement s'il est attributaire du bien ou de son usufruit.

3.5. Sur la fiscalité

Dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt

Dépenses éligibles	Dépenses exclues
Les dépenses qui ouvrent droit à la réduction d'impôt sont <u>limitativement énumérées par la loi</u>. <u>Dépenses de droit commun</u> : - dépenses de réparation et d'entretien, - prime d'assurance,	Sont exclues de la réduction d'impôt toutes les charges qui ne sont pas énumérées dans la liste des dépenses éligibles ci-contre. <u>Notamment</u> : intérêts d'emprunt,

Dépenses éligibles	Dépenses exclues
- dépenses d'amélioration afférentes aux locaux d'habitation (sauf construction, reconstruction ou agrandissement), - dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels ou commerciaux destinées à protéger contre l'amiante et à faciliter l'accès aux handicapés, - impositions autres que celles incombant à l'occupant, - frais de gestion, - frais d'adhésion à des Associations Foncières Urbaines (AFU). Également : - la fraction des provisions versées par le propriétaire pour dépenses de travaux de la copropriété et pour le montant effectivement dépensé par le syndic au paiement desdites dépenses. <u>Dépenses spécifiques (sous certaines conditions) :</u> - travaux de démolition, - travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants rendus nécessaires par les démolitions imposées, - travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble, - travaux déclarés d'utilité publique.	- dépenses locatives supportées par le propriétaire et non remboursées au départ du locataire, - frais de relogement et indemnités d'éviction versées par le propriétaire. Remarque : Comme elles n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt, ces charges seront déductibles des revenus fonciers dans les conditions de droit commun.

La réduction d'impôt est calculée sur le montant des dépenses effectivement supportées par le propriétaire. Il faut donc déduire, le cas échéant, le montant des subventions accordées pour la réalisation des travaux.

Attention :

Lorsque des dépenses permettent de bénéficier de la réduction d'impôt, elles ne peuvent pas être déduites pour la détermination des revenus fonciers.

Date de prise en compte des dépenses éligibles

Modalités d'investissement	Fait générateur de la réduction d'impôt
Dépenses directement supportées par l'investisseur	Date de paiement des dépenses par le propriétaire ou son mandataire à l'entreprise qui a réalisé les travaux
Vente d'immeuble à rénover (VIR)	Date de paiement au vendeur, selon l'échéancier prévu au contrat, du prix des travaux devant être réalisés
Souscription de parts de SCPI	Date de réalisation de la souscription

Plafond des dépenses par immeuble et par contribuable

Les dépenses sont retenues dans la limite de 400 000 € par immeuble au titre de la période comprise entre la date de délivrance du permis de construire ou de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable et le 31 décembre de la troisième année suivante.

Cette limite de 400 000 € est également une limite globale par contribuable et pour une période de quatre années consécutives.

Taux de la réduction

Le taux de la réduction est fonction du lieu de situation de l'immeuble :

Taux de la réduction	Situation de l'immeuble
30 %	• SPR (*) couvert par un PSMV (*) approuvé • QAD (*) • Quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé conventionnés NPNRU (*)
22 %	• SPR (*) couvert par un PVAP (*) approuvé • SPR (*) avec programme déclaré d'utilité publique

(*)

- SPR : site patrimonial remarquable
- QAD : quartier ancien dégradé (avant le 31/12/2024)
- PSMV : plan de sauvegarde et de mise en valeur
- NPNRU : nouveau programme national de renouvellement urbain (avant le 31/12/2024)
- PVAP : plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

Imposition des plus-values

En principe, les dépenses de restauration réalisées depuis l'acquisition par l'acquéreur de l'immeuble, ne peuvent pas venir en diminution de la plus-value imposable au titre des travaux effectués par le vendeur sur le bien.

Seul le forfait de 15 % après 5 ans de détention est utilisable.

Cas particulier de l'investissement réalisé dans le cadre d'une VIR (Vente d'Immeuble à rénover)

Dans cette hypothèse, les travaux font partie intégrante du prix d'acquisition sans qu'il soit nécessaire de s'interroger sur la question de la majoration de celui-ci.

Cumul avec d'autres dispositifs

La réduction est cumuleable avec le dispositif Cosse ancien (voir infra).

En revanche, elle n'est pas cumuleable avec :

- les dispositifs Scellier, Duflot ou Pinel,
- le dispositif Girardin logement,
- le dispositif Demessine,
- le dispositif Censi-Bouvard.

3.6. Sur les caractéristiques économiques et financières de l'investissement

Les avantages fiscaux du dispositif Malraux présentent un attrait important mais ils ne doivent pas être le seul élément déterminant de l'opération.

Il est nécessaire d'envisager l'investissement immobilier dans son ensemble et d'en apprécier les caractéristiques économiques et financières.

Remarque :

Les droits d'enregistrement (frais de notaire) dus lors de l'acquisition du bien immobilier seront calculés sur la valeur de l'acquisition, soit le foncier et les travaux dans le cadre d'une VIR (vente d'immeuble à rénover). Ainsi, les frais de notaire (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, rémunération du notaire) représentant 7 à 8 % du prix d'achat (comprenant le foncier + les travaux dans le cadre de la loi VIR).

Qualités et valorisation de l'immeuble

Choix l'emplacement et vérification de la demande locative dans le secteur envisagé

- Quelle ville ? : Qualité de vie, projets urbains, etc.
- Quel secteur ? Quels éléments à proximité ? : Moyens de transports, écoles, centres commerciaux, centres médicaux, etc.

Recherche des programmes présentant une bonne qualité de restauration et de prestations.

Si les travaux effectués sont de mauvaise qualité ou avec des prestations moindres, les charges liées à l'entretien de l'immeuble et à son amélioration vont peser sur le rendement final de

l'investissement.

L'immeuble et les travaux envisagés sont-ils correctement valorisés ?

Le prix d'acquisition et l'estimation des travaux à effectuer sont un facteur clé de l'investissement. L'acquisition d'un bien survalorisé entraînera mécaniquement une diminution du rendement et un risque de moins-value à terme.

Gestion locative

Le mode de gestion locative

Une gestion déléguée à une agence immobilière permet de pallier les difficultés d'une gestion en direct, notamment si l'investisseur n'est pas sur place.

Cette charge supplémentaire est déductible des revenus fonciers imposables.

Fixer le montant des loyers

Il est nécessaire de se renseigner sur les loyers "réels" du secteur pour pouvoir fixer un loyer qui soit à la fois attractif afin d'éviter les carences locatives mais suffisant pour assurer le rendement de l'opération.

Évaluer les risques locatifs

Les risques locatifs (vacance locative, impayés, détériorations, etc.) peuvent fortement peser sur le rendement de l'opération.

Rendement global de l'opération : récapitulatif des paramètres à intégrer dans la simulation

L'investissement envisagé aura une justification économique si son rendement est supérieur à celui d'un placement financier ordinaire.

Risque de fluctuation de la valeur de l'immeuble

À la revente, il s'agira obligatoirement d'un bien avec un ratio de travaux moindre.

De plus, les travaux de restauration et le coût de l'entretien de l'immeuble assumés par le cédant ne pourront pas être répercutés à 100 % sur le prix de cession.

Autres paramètres à intégrer dans la simulation

- Tenir compte des délais réalisation des travaux qui peuvent être longs et sont en général non maîtrisables.

Intégrer toutes les charges liées à la propriété :

- les charges de copropriété non récupérables auprès du locataire,

- le coût de la gestion locative,
- le coût de l'assurance des risques locatifs,
- l'impôt foncier,
- la fiscalité des revenus fonciers,
- Tenir compte des risques locatifs s'ils ne sont pas assurés.

4. Devoir de conseil - Information sur les risques de l'opération

4.1. Information sur les conditions à respecter

- situation fiscale de l'investisseur
- conditions relatives aux immeubles
- conditions relatives aux opérations de restauration envisagées
- conditions particulières à respecter pour les SCPI

4.2. Information sur les contraintes liées aux opérations de restauration

- contraintes administratives pour la réalisation de travaux
- délais non maîtrisables
- contraintes particulières liées à l'obtention des subventions

4.3. Information sur les contraintes du dispositif fiscal

- engagement de location pendant 9 ans
- respect du délai de mise en location
- obligations déclaratives
- causes de reprise
- obligations en cas de changement dans le foyer fiscal

4.4. Information sur les risques économiques

- risques locatifs
- risques sur la valorisation du bien à long terme

