

Investir dans l'ancien par amour des vieilles pierres

La réhabilitation d'immeubles d'exception permet de réduire fortement ses impôts

DEDUISEZ DE VOS REVENUS VOS TRAVAUX DE RENOVATION

Description	Avantage fiscal	Contrainte
■ Immeubles historiques Acquisition et réhabilitation d'un immeuble classé monument historique ou inscrit à l'inventaire supplémentaire ou assimilé	Déduction de l'intégralité des travaux de réhabilitation et des charges foncières.	Les travaux doivent être autorisés par l'architecte des Bâtiments de France.
■ Dispositif Malraux Acquisition et réhabilitation d'un immeuble situé dans une zone sauvegardée	Déduction des travaux de réhabilitation (démolition, reconstitution des toits ou des murs extérieurs, et travaux de transformation en logements...)	Location du logement pendant au moins six ans à titre d'habitation principale.
■ Déficit foncier Réalisation de travaux dans un immeuble ancien	Déduction des travaux et imputation du déficit éventuel sur le revenu global à hauteur de 10.700 €.	Location du logement pendant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée.

La rénovation d'immeubles anciens est extrêmement contraignante. Mais une fois l'opération achevée, l'acquéreur se retrouve propriétaire d'un bien magnifique qu'il sera souvent plus aisé de revendre qu'un bien acheté neuf.

Le régime Malraux reste sans doute le dispositif le plus connu. Il concerne les immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP). Il répond toujours au même schéma. Un ou plusieurs particuliers achètent un immeuble situé dans un secteur éligible, et décident de le rénover. « La procédure est longue, rappelle Stéphane Gianoli, président de Financière **Magellan**. Il faut créer une association ad hoc, l'Aful, qui déposera un permis de construire et sollicitera le concours de l'architecte des Bâtiments de France. Une procédure qui peut prendre environ un an. »

Puis il faut réaliser les travaux de réhabilitation avec les matériaux les plus nobles, ce qui induit un surcoût non négligeable. « Les dépassements de prix et de délais sont très fréquents », souligne Stéphane Gianoli. Mais au final, l'investisseur se retrouve avec un bien d'exception, la plupart du temps situé en hypercentre.

Une rentabilité fiscale variable

« La rentabilité de l'opération dépend directement du ratio prix d'acquisition/montant des travaux, précise Stéphane Gianoli. Plus le montant des travaux est important, et plus la défiscalisation sera élevée. Mais il faut rester attentif au prix final. Un logement Malraux ne doit pas coûter plus cher que l'acquisition d'un logement neuf situé dans la même zone. »