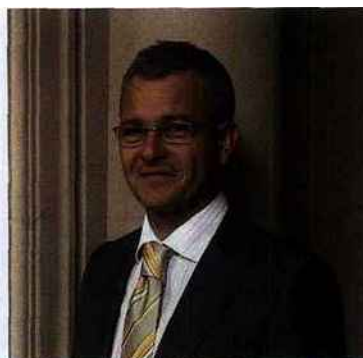


Malraux

→ 3 Questions à Stéphane Gianoli, président de Financière Magellan



Stéphane Gianoli
Financière Magellan

L'investissement Malraux est-il réservé uniquement aux contribuables lourdement imposés ?

Non, car depuis la loi de finances pour 2009, ce dispositif ne consiste plus en une déduction des travaux sur les revenus fonciers puis le revenu global. Ainsi, il n'est plus nécessaire d'être taxé dans la tranche marginale d'imposition la plus élevée pour optimiser l'avantage fiscal : celui-ci est le même pour tous les investisseurs (36% du montant des travaux en secteur sauvegardé). Le dispositif est ainsi accessible à tous ceux qui s'acquittent d'un impôt à partir de 25 000 € environ.

Quels sont les points forts de ce régime fiscal ?

Les points forts d'un investissement en Malraux sont de taille, au-delà de l'avantage fiscal. Il s'agit d'un investissement de qualité patrimoniale, qui doit faire l'objet d'une

restauration soignée, tant des parties communes que des parties privatives. L'immeuble et ses équipements sont ainsi mis aux normes actuelles de confort. Enfin, il bénéficie toujours d'un excellent emplacement, en centre-ville historique. Ces quartiers font l'objet de toutes les attentions des villes dotées d'un secteur sauvegardé, assurant donc à l'immeuble un environnement immédiat de qualité. En conclusion, un investissement Malraux a tous les atouts pour représenter un actif à l'épreuve du temps.

On reproche souvent au Malraux de servir une rentabilité modeste en raison des lourds travaux entrepris. De combien est-elle exactement en moyenne ? Est-ce vraiment un argument dissuasif pour vous ?

La rentabilité de ces investissements est, en moyenne, de l'ordre de 3 % à 3,5 % maximum. Comme pour tout rendement locatif, on

constate des écarts entre les métropoles régionales et les villes de taille moyenne. Il est à noter que, en Malraux, on annonce des rendements objectifs qui reposent sur la réalité de la demande locative en centre-ville et sur des données de marché éprouvées. Il ne s'agit pas du rendement maximal que l'on peut escompter pour un immeuble situé loin du centre-ville, dans une zone sur laquelle il n'existe aucune donnée historique. Enfin, l'immeuble Malraux ayant fait l'objet d'une restauration complète, le rendement dans le temps ne sera pas grevé de travaux d'entretien lourds, comme cela peut être le cas dans un immeuble qui n'a pas été restauré au départ. Ce n'est donc pas un rendement spéculatif mais un rendement certain dans le temps. ■

<p>Le principe</p>	<p>Le contribuable domicilié fiscalement en France acquiert un bien immobilier situé dans une ZPPAUP⁽¹⁾, en secteur sauvegardé en vue de sa restauration complète ou dans un quartier ancien dégradé</p> <p>L'investissement peut également porter sur des locaux professionnels sous réserve que le produit de la location soit imposé dans la catégorie des revenus fonciers</p> <p>Lorsque les dépenses portent sur un local à usage d'habitation, le propriétaire prend l'engagement de le louer nu, sans plafond de loyer pendant une durée de 9 ans. Il doit constituer la résidence principale du locataire</p> <p>Lorsque les dépenses portent sur un local affecté à un usage autre que l'habitation, le propriétaire prend l'engagement de le louer pendant la même durée</p>
<p>Les avantages fiscaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une réduction d'impôt est octroyée. Elle est calculée à partir du montant des dépenses supportées Ces dépenses sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 € pendant 4 ans maximum pour leur montant TVA comprise après déduction des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux <i>Si le bien est situé dans une ZPPAUP, la réduction d'impôt est de 27 % plafonnée à 27 000 € par an renouvelable pendant 4 ans maximum</i> <i>Si le bien est situé en secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé, la réduction d'impôt est de 36 % plafonnée à 36 000 € par an renouvelable pendant 4 ans maximum</i> - L'avantage fiscal est soumis au plafonnement global des niches fiscales

(1) ZPPAUP : Zone de protection du patrimoine urbain et paysager