

18/03/2010

« La réduction d'impôt obtenue en deux ans sur une opération Malraux correspond à la somme des réductions d'impôts obtenues en 15 ans sur une opération Scellier. »

Le dispositif Malraux est reconduit pour 2010, alors que les dispositifs Robien et Borloo ont été balayés par le Scellier ? Peut-on en conclure que cette Loi Malraux est idéalement faite ?

Depuis plus de vingt ans, se succèdent les dispositifs d'incitation fiscale en faveur de l'immobilier neuf. Durant toutes ces années, la loi Malraux a perduré. Elle s'est même bonifiée en 1994, avec un texte de loi précisant les zones d'ombre, lui offrant un cadre fiscal plus sécurisé.

Plus récemment, avec la révision des "niches fiscales", elle a, certes, vu ses avantages plafonnés pour les plus gros contribuables, mais pour l'immense majorité d'entre eux, la rentabilité de ces opérations reste identique.

Enfin, alors que dans l'ancienne version de la loi Malraux, les investisseurs devaient être maîtres d'ouvrage et supporter tous les aléas en termes de dérapages de délai et de budget, ils peuvent aujourd'hui investir dans des opérations entièrement paramétrées.

Son incitation fiscale est la plus forte de tous les dispositifs existants ? Est-ce que c'est une niche d'exception pour des revenus exceptionnels, à destination d'un patrimoine d'exception ?

L'incitation fiscale qui accompagne la loi Malraux est en effet très forte. La réduction d'impôt obtenue en deux ans sur une opération Malraux correspond à la somme des réductions d'impôts obtenues en 15 ans sur une opération Scellier, y compris avec les taux Scellier majorés jusqu'à fin 2010.

La particularité du Malraux est l'absence de plafond dans la déduction fiscale. Quel est le plafond record dont vous avez eu connaissance ?

Il est vrai que la déduction d'impôt pratiquée sous l'ancien régime Malraux n'est soumise à aucun plafond. Pour ce qui est de la nouvelle version de la loi Malraux, le plafond de 100.000 euros de travaux est annuel et il peut être utilisé quatre fois pour une même opération (soit jusqu'à 400.000 euros de travaux).

Cerise sur le gâteau, le report des déficits fonciers permet même de prendre un crédit de travaux. C'est encore plus avantageux ?

Les déficits fonciers inhérents au crédit, c'est à dire la différence entre les intérêts d'emprunt et les loyers, constitue un déficit qui est reportable sur les revenus fonciers.

Si l'investisseur ne dispose pas par ailleurs de revenus fonciers imposables, ces déficits ne sont pas perdus pour autant car il est possible de les stocker pendant dix ans.

La Loi Malraux s'applique-t-elle aussi bien à des biens que l'on achète, que l'on possède déjà, ou dont on n'est pas nécessairement propriétaire ?

La loi Malraux s'applique aussi bien à des biens que l'on achète qu'à ceux que l'on possède déjà mais l'obligation de restaurer tout l'immeuble interdit le bénéfice de ce dispositif pour un appartement pris isolément.

Il faut impérativement être propriétaire du bien, directement ou à travers une SCI, et en pleine propriété, le démembrement de la propriété du bien ou des parts de la SCI exclut le bien du régime Malraux.

Est-ce qu'un bien rénové en Malraux bénéficie d'une révision de son assiette ISF plus clémente ?

Les opérations Malraux ancienne version, qui procurent une déduction sur le revenu global, sont compatibles avec le bouclier fiscal puisqu'elles diminuent et l'impôt à payer et le revenu pris en compte pour le plafonnement des impositions.

www.financiermagellan.fr

Propos recueillis par Gilles Arnoux