



Immobilier Malraux

NOTRE AVIS

La situation en centre-ville offre une protection pour l'investisseur

- ⊙ **Durée recommandée :**
quinze ans
- ⊙ **Risque de perte sur un an :**
10 %

Idéal pour **défiscaliser beaucoup à court terme**. Même si l'opération est de longue haleine.

ALERTE

Le déficit déduit pour certains programmes

Les opérations Malraux pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée jusqu'au 31 décembre 2008 bénéficient de l'ancien régime fiscal de déduction sur le revenu global de l'ensemble des déficits fonciers engendrés par les travaux de rénovation. Toutefois, l'économie d'impôt se concentre sur deux années, c'est-à-dire pour les derniers programmes de ce type, sur 2009 et 2010. Quant aux intérêts d'emprunt contractés pour financer l'investissement, ils sont seulement déductibles des revenus fonciers pendant dix ans. Enfin, l'engagement de location n'est que de six ans.

La loi Malraux favorise la réhabilitation de biens anciens de caractère. L'Etat aide les propriétaires réalisant des travaux pour louer ensuite le bien rénové. Le logement doit être situé dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP). Et la location prend effet dans les douze mois suivant la date d'achèvement des travaux.

Le capital est-il garanti ?

Non. Vous n'êtes pas à l'abri d'une baisse des prix. Toutefois, la qualité du bâti et la localisation des opérations Malraux – souvent situées dans les centres-ville – offrent une bonne protection à moyen et long termes.

L'argent est-il disponible ?

Oui, mais c'est assez théorique. En contrepartie des avantages fiscaux, vous vous engagez à louer le logement à titre de résidence principale pour une durée de neuf ans. Si vous vendez avant, vous devrez rembourser l'avantage fiscal et payer des intérêts de retard au taux de 4,80 % par an.

Combien ça rapporte ?

La rentabilité locative d'un investissement Malraux est plutôt faible : autour de 3 % brut. En revanche, ce type d'investissement offre en principe des perspectives de plus-values. Mais attention : ces dernières années, le prix du foncier a beaucoup augmenté. Et le fait que ces opérations nécessitent plusieurs intermédiaires gonfle les tarifs.

Quelle est la règle fiscale ?

Le régime de la réduction d'impôt s'applique à toutes les opérations pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée depuis le 1^{er} janvier 2009. La réduction d'impôt est égale à 30 % pour les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et à 40 % pour les immeubles situés en secteur sauvegardé. Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 euros. Peuvent être retenues les dépenses supportées pendant quatre ans. La réduction d'impôt Malraux entre dans le plafond des niches fiscales.

Pour optimiser le gain fiscal, vous avez intérêt à privilégier une opération dans laquelle le prix des travaux représente autour de 40 à 50 % du coût total. Plus le montant de la rénovation est élevé, plus l'économie d'impôt est importante. Mais si le prix du foncier est peu élevé, on peut s'interroger sur la valeur de l'emplacement choisi ! En tout état de cause, le prix de vente doit être cohérent avec le prix du marché local.

La plus-value immobilière est imposable au taux de 16 % plus 12,1 % de prélèvements sociaux en 2009. La plus-value est exonérée au bout de quinze ans. A compter du 1^{er} janvier 2010, les cotisations sociales devraient être exigibles même si la plus-value est exonérée.

Où acheter ?

Après des intermédiaires et conseillers en gestion de patrimoine spécialisés dans ces produits. Par exemple : **Financière Magellan**