



### LOUER UN LOGEMENT DEPUIS LA LOI ALUR

Mise en location, contrat de bail, congé. Fixer le loyer et les charges. Prendre des garanties,...

### LES DROITS DU COUPLE SUR SON LOGEMENT

Propriétaire ou locataire, Mariés, pacsés ou concubins, ... Garantir à l'autre qu'il garde le logement

### LES AVANTAGES FISCAUX DE L'IMMOBILIER ANCIEN

- + **Déficit foncier, loi Malraux, Pinel :** quelle baisse d'impôt, avec quels biens sous quelles conditions ?
- + **Régime des monuments historiques :** comment déduire 50% ou 100% des travaux de vos revenus ...

# INTERETS PRIVES

LA REVUE  
D'INFORMATION  
JURIDIQUE  
AU SERVICE DES  
PARTICULIERS



IMMOBILIER



VIE PRATIQUE



FAMILLE



FISCALITE

**IMMOBILIER :  
LOCATION ET LOI ALUR,  
LE COUPLE ET LE LOGEMENT,  
DÉFISCALISATION DANS L'ANCIEN**



# INVESTIR EN LOI MALRAUX

Consistant à restaurer totalement des biens anciens dans un secteur protégé délimité par les Pouvoirs Publics, les opérations « Malraux » procurent aux investisseurs une forte réduction d'impôt sur le revenu, sous certaines conditions.

Les opérations dites loi « Malraux » répondent à des règles strictes concernant la localisation de l'immeuble (règles sujettes à de légères évolutions par période). **Au 1er janvier 2016, ce dispositif qui vise notamment à préserver des logements dans le patrimoine immobilier ancien s'applique pour la restauration totale d'un immeuble bâti situé dans l'une des zones suivantes :**

- En secteur sauvegardé (selon la définition prévue au Code de l'urbanisme) : situation au cœur historique des agglomérations, ne correspond pas forcément à un quartier résidentiel.
- Dans un quartier ancien dégradé (QAD), délimité par le décret du 31 décembre 2009. Eligibles jusqu'au 31 décembre 2015, ces QAD ont été reconduits jusqu'au 31 décembre 2017 par la loi de finances pour 2016.
- Dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ainsi que, depuis le 14 juillet 2010, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).



## À NOTER

LA RÉDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU « MALRAUX » ÉCHAPPE AU PLAFONNEMENT GLOBAL DES NICHES FISCALES DE 10.000 EUROS PAR AN ET PAR FOYER FISCAL.

quartier est éligible à la loi Malraux à compter du 1er janvier 2016 et pour une durée limitée, prévue jusqu'au 31 décembre 2017.

Dans tous les cas de figure, l'opération de restauration doit être déclarée d'utilité publique, sauf lorsqu'un plan de sauvegarde et de mise en valeur a été approuvé.

**La restauration peut concerner un immeuble affecté à l'habitation ou/et à usage professionnel afin de le réaffecter à l'habitation.** Attention, les travaux doivent aboutir à une restauration complète de l'immeuble. On ne peut bénéficier de la loi Malraux pour de simples travaux de restauration partielle d'un immeuble.

## LES DÉPENSES OUVRANT DROIT A LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Les dépenses éligibles à la réduction d'impôt Malraux (travaux) recouvrent un important périmètre (plus large que pour les autres opérations immobilières assorties d'un avantage fiscal). Il s'agit des :

- charges de droit commun suivantes : dépenses de réparation et d'entretien, dépenses d'amélioration, primes d'assurance, impositions, frais de gestion ;
- frais d'adhésion à une éventuelle association foncière urbaine de restauration (AFUL) ;
- travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique, y compris les travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble d'habitation réalisés ou non dans le volume bâti existant (par exemple, travaux permettant de rendre habitables les combles ou des parties communes).

Il doit s'agir des dépenses supportées à compter de la date de délivrance du permis de construire (ou de l'expiration du délai d'opposition de la déclaration préalable). Et ce, jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivante.

La réduction d'impôt se calcule sur le montant des dépenses effectivement réglées par l'investisseur privé. Il convient d'en déduire les éventuelles aides ou subventions versées par des organismes comme, par exemple, l'ANAH (agence nationale pour l'amélioration de l'habitat). Attention : non pris en compte dans la réduction d'impôt Malraux, les intérêts d'emprunt sont seulement déductibles des revenus fonciers.

## TROIS GRANDS TYPES DE TRAVAUX ÉLIGIBLES AU DISPOSITIF

En matière de défiscalisation, les travaux effectués peuvent constituer un point litigieux avec le fisc selon leur nature ou leur finalité.

### QUELQUES EXEMPLES DE PROGRAMMES MALRAUX

Sur les nombreux programmes Malraux sélectionnés par les conseils en gestion de patrimoine ou les banques privées, la grande majorité se situe en secteur sauvegardé. Assortis d'une réduction d'impôt de 30%, beaucoup sont proposés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR). La quote-part des travaux varie en fonction de la localisation de l'immeuble.

● **Autun (71)** : En plein centre-ville, un immeuble du XVIII<sup>ème</sup> siècle est converti en une résidence de 25 logements par Altinum. Proposé autour de 3.000 euros/m<sup>2</sup> (en intégrant les annexes, cave et parking au prorata), le prix de vente, après défiscalisation des travaux revient à 2.200 euros/m<sup>2</sup>, soit un peu moins que dans le neuf.

● **Colmar (68)** : Dans un programme de 9 logements situés au 41 Grand Rue, la quote-part des travaux représente 65% du prix de vente. Pour un logement 31 m<sup>2</sup>, il faut déboursier un peu plus de 154.000 euros soit 4.977 euros/m<sup>2</sup>.

● **Arles (13)** : Au 3 rue des Suisses, à 100 mètres des Arènes, la quote-part des travaux grimpe à 71%. Le prix de revient s'élève à 3.300 euros/m<sup>2</sup>.

● **Meaux (77)** : Une maison de ville à pans de bois va être restaurée. Ses 9 appartements reviendront à 5.800 euros/m<sup>2</sup>. Et la rentabilité locative devrait se s'élever entre 3,30 et 4,40%, hors avantage fiscal.

● **Versailles (78)** : Dans le quartier Saint Louis, l'Hôtel de la Surintendance sera transformé en une résidence de standing de 50 appartements. Le ratio de travaux tourne autour de 43% du prix de revient, compte tenu du poids du « foncier » dans cette commune très résidentielle. Il faut déboursier 316.000 euros pour acquérir un logement de 31 m<sup>2</sup>.

du revenu foncier en droit commun. Elles recouvrent tous les travaux consistant à maintenir ou à remettre l'immeuble en bon état. Encore faut-il que la consistance de l'immeuble, son agencement ou son équipement initial soient préservés. En réalité, ces dépenses peuvent concerner la toiture ou les façades, le mur de clôture, les canalisations, l'installation d'électricité ou de chauffage central, le remplacement d'un ascenseur vétuste.

### ■ Prescriptions de l'ABF, dépenses de construction, reconstruction

Lorsque l'immeuble se situe en secteur sauvegardé, l'opérateur doit soumettre son projet de rénovation à l'Architecte des Bâtiments de France qui lui imposera les prescriptions à suivre pour restaurer les façades, les toitures et les menuiseries. Une fois validés par l'Architecte des Bâtiments de France et visés par le permis de construire, ces travaux ne peuvent pas être remis en cause par l'Administration fiscale. Les dépenses de construction, reconstruction ou agrandissement sont déductibles en loi Malraux, si les travaux sont prescrits ou autorisés par l'architecte des bâtiments de France.

### ■ Travaux d'amélioration des logements.

Seules les dépenses afférentes à des locaux d'habitation sont déductibles au titre de la loi Malraux. Il n'est donc pas possible de les déduire pour des locaux commerciaux.

### LES DIFFÉRENTS TAUX DE L'AVANTAGE FISCAL

Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu [22% ou 30%] varie en fonction de la localisation de l'immeuble.

- En zone de protection de l'architecture et du patrimoine : ZPPAUP et AVAP, la réduction d'impôt est égale à 22% du

montant des dépenses éligibles au dispositif. Afin d'inciter les contribuables à investir ailleurs que dans les traditionnels secteurs Malraux, le législateur accorde cet avantage fiscal maximum (30%) aux quartiers anciens dégradés ou aux quartiers présentant une concentration élevée d'habitat dégradé.

Quoi qu'il en soit, ces dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt sont retenues dans la limite de 100 000 euros par an. Et ce, pendant quatre ans maximum en théorie. En pratique, les dépenses s'échelonnent généralement sur trois ans. Dans l'hypothèse d'une réduction d'impôt sur le revenu de 30%, le gain fiscal se chiffrerait donc à 90 000 euros maximum étalés sur trois ans.

Globale, cette limite annuelle de 100 000 euros de travaux éligibles à la loi Malraux s'apprécie en tenant compte, au titre d'une même année, des dépenses réglées par le contribuable, directement ou par l'intermédiaire d'une société. Si des dépenses de restauration sont payées en 2016, elles procureront une réduction d'impôt sur le revenu sur le montant à régler à ce titre au fisc en 2017.

### QUELLES CONTREPARTIES ?

Le propriétaire d'un logement restauré en Malraux doit s'engager à le donner en location nue, pendant neuf ans à un locataire qui en fera sa résidence principale. Aucun plafond de loyer et de ressources du locataire n'est à respecter. En revanche, le locataire ne peut pas être un membre du foyer fiscal ou de la famille du propriétaire. Au terme de 9 ans de location effective, le bailleur peut céder son bien restauré en Malraux, sans réintégration des avantages fiscaux en matière d'impôt sur le revenu.

### POURQUOI CHOISIR UNE OPÉRATION EN VIR

Inspiré de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) d'un logement neuf, le contrat VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) engage le vendeur sur la réalisation, le montant et le délai d'exécution des travaux. De plus, il inclut une garantie d'achèvement des travaux, sous forme d'une caution bancaire. Attention, cette garantie financière a un coût...

### ■ Avantages

Le prix des travaux devant être réalisés par l'opérateur (vendeur) et

### LE MALRAUX EN PARTS

Certaines SCPI (société civile de placement immobilier) acquièrent des immeubles pour les rénover dans le cadre de la loi Malraux.

C'est le cas, notamment, de Pierre Invest 9 (Inter Gestion), de Renoyalys 4 (Advenis Investment Managers), de SG Patrimoine 2 (Amundi) et d'Urban Prestigimmo 2 (Urban Premium). Leur souscription est accessible à partir de quelques milliers d'euros, ce qui constitue un investissement moins lourd que l'achat d'un lot en copropriété, tout en procurant le même avantage fiscal. Leur durée de vie tourne autour de 18 ans. Attention, ce placement n'est pas liquide. Et mieux vaut vérifier que les achats d'immeubles s'effectuent par le biais d'une VIR afin d'éviter les mauvaises surprises pour l'imposition des éventuelles plus-values à la sortie.

l'échéancier prévu au contrat de VIR. En cas de revente, la plus-value imposable se limite au prix de vente minoré du prix de revient incluant le coût des travaux. **En cas de revente d'un bien acquis en Malraux sans passer par une VIR, la plus-value correspond au prix de vente minoré du seul prix du foncier. Dans ce cas, on ne tient pas compte des travaux effectués.**

### ■ Inconvénient

Pour une opération en VIR, comme le prix de revient, travaux compris, figure dans l'acte notarié d'achat, l'investisseur règle des droits d'enregistrement sur une base plus élevée que pour un investissement en loi Malraux réalisé par le biais d'une AFUL.

**« LE PRIX DE REVIENT D'UN BIEN RESTAURÉ EN MALRAUX DOIT S'APPROCHER DU PRIX D'UN LOGEMENT NEUF »**



Entretien

STÉPHANE GIANOLI, PRÉSIDENT DE LA FINANCIÈRE MAGELLAN

#### A quel profil d'investisseur s'adresse un achat en loi Malraux ?

Depuis qu'il s'est transformé en réduction d'impôt, le Malraux s'est démocratisé. Il procure le même avantage fiscal, quelle que soit la tranche d'imposition du contribuable. La seule condition est de payer de l'impôt sur le revenu.

Les investisseurs ne souhaitant pas investir lourdement peuvent se tourner vers les SCPI Malraux. Pour se constituer un patrimoine en direct, il convient d'investir dans un lot de copropriété. Ainsi, à un placement à partir de 200 000 euros, correspond une économie d'impôts d'environ 14 000 euros par an, qui se répétera pendant 3 ans.

#### Quels critères faut-il prendre en compte avant d'investir ?

Rappelons que l'avantage fiscal n'est qu'un paramètre de l'opération. Les critères de choix sont donc ceux de tout investissement immobilier : la qualité de l'emplacement, le potentiel locatif et la valorisation patrimoniale. Même si l'emplacement des immeubles Malraux, toujours en centre-ville, est attractif, les secteurs sauvegardés sont parfois des quartiers « animés », qui ne sont pas toujours les plus recherchés sur le plan résidentiel. Les prix d'acquisition doivent donc en tenir compte et ne pas être surestimés. On observe souvent le contraire. En tout cas, le prix de revient d'un bien restauré en Malraux doit s'approcher du prix d'un logement neuf.

Ap  
pl

E

des pr  
public  
histori  
en dat  
de no  
à l'inv  
assou  
pouce  
de pla

LES IM  
Les tr