

LOI MALRAUX

La loi Malraux est exclue du plafond des niches fiscales 2013

Le projet de loi de finances 2013 fait grand bruit, et une de ses mesures phare est l'abaissement du plafond des niches fiscales à 10 000 € par an, contre 18 000 € + 4 % du revenu imposable auparavant. Pourtant, certaines mesures de défiscalisation préalablement soumises à ce plafond sortent de son giron. Parmi elles, la loi Malraux. Présentation de ce dispositif qui pourrait bien devenir très populaire en 2013.

Présentation de la loi Malraux

La loi Malraux concerne les opérations de restauration immobilière, d'immeubles situés soit dans des secteurs sauvegardés, soit dans des zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP).

Le mécanisme est le suivant :

- Acquisition d'un logement ancien à rénover
- Obtention d'un certificat d'utilité publique des travaux
- Les dépenses réalisées pour les travaux donnent droit à une réduction d'impôt
- Une fois les travaux achevés le logement doit être loué nu dans les 12 mois
- Engagement de mise en location pendant 9 ans

La réduction d'impôt

La réduction d'impôt sur le revenu accordée par la loi Malraux correspond aux dépenses réalisées par le contribuable pour les travaux de rénovation. Elles sont déductibles soit à partir de la date de délivrance du permis de construire, soit à l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable. Et ce, jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant une de ces deux dates.

Sont déductibles :

- 22 % des sommes engagées pour les travaux pour un bien en ZPPAUP
- 30 % pour un bien dans un secteur sauvegardé

Les dépenses annuelles accordant une réduction d'impôts sont plafonnées à 100 000 €.

Exemple : Achat d'un appartement 100 000 € en secteur sauvegardé sur lequel 200 000 € de travaux vont être réalisés.

- Réduction d'impôt en N : $50\,000 * 30\% = 15\,000$ €
- Réduction d'impôt en N+1 : $50\,000 * 30\% = 15\,000$ €
- Réduction d'impôt en N+2 : $50\,000 * 30\% = 15\,000$ €
- Réduction d'impôt en N+3 : $50\,000 * 30\% = 15\,000$ €

Au total nous avons donc une économie d'impôt de 60 000 € pour un investissement total de 300 000 €. À l'issue de cette période, le bien est mis en location, et l'investisseur perçoit des loyers.

Le deuxième effet de la loi Malraux

Durant la période de mise en location **les intérêts d'emprunts vont créer un déficit foncier**. Ce déficit est imputable sur les autres revenus fonciers pendant 10 ans.

L'opération en loi Malraux peut dès lors devenir intéressante à double titre : pour sa réduction d'impôt, et pour défiscaliser d'autres revenus fonciers. C'est d'ailleurs une composante non négligeable de la rentabilité de ce type d'opération.