

Malraux

Le dispositif Malraux octroie une réduction d'impôt en faveur de l'investissement immobilier locatif dans l'ancien avec réalisation de travaux.



Pour qui ?

Dispositif préconisé pour les contribuables fortement imposés.

Quel type d'immeuble ?

L'immeuble doit être situé dans une zone protégée, à savoir :

- Un site patrimonial remarquable couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.
- Un quartier ancien dégradé.
- Un quartier conventionné couvert par le nouveau programme national de renouvellement urbain.



Quelles conditions ?

- La mise en location doit intervenir dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux de restauration.
- L'investisseur doit s'engager à louer le bien pendant une durée de 9 ans.

Le logement doit être loué nu, à usage de résidence principale par le locataire, sans limitation de ressources ou de plafond des loyers.

Quels avantages fiscaux ?

La réduction d'impôt est de 22% ou 30% du montant des travaux, retenue dans la limite de 400 000 € sur une période 4 ans.

Une réduction d'impôt est allouée au titre des travaux réalisés chaque année. Si l'impôt payé est inférieur à cette réduction, le surplus est reportable pendant trois ans.

Le dispositif n'entre pas dans le plafonnement global des niches fiscales.

Exemple

Investissement = 300 000 €



Prix du
foncier
100 000 €



Travaux de
200 000 €
sur 3 ans



Réduction d'impôt de 60 000 €
(dans le cadre d'une réduction d'IR de 30%)