

Loi MALRAUX



La Loi Malraux est un dispositif fiscal destiné à encourager la restauration et la préservation des biens immobiliers situés dans des secteurs protégés. Ce mécanisme s'adresse aux investisseurs souhaitant bénéficier d'un bien à rénover pour le louer, tout en bénéficiant d'importants avantages fiscaux.

Caractéristiques principales :

Type de biens concernés :

Immeubles situés dans les **Secteurs Sauvegardés** ou les **Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)**.

Immeubles classés ou inscrits aux Monuments Historiques.

Biens nécessitant une rénovation complète validée par les **Architectes des Bâtiments de France (ABF)**.

Conditions d'éligibilité :

Réalisation des travaux sous le contrôle d'un architecte spécialisé.

Engagement à louer le bien nu (non meublé) pendant une durée minimale de **9 ans**.

Les travaux doivent être achevés dans les **3 ans** suivant l'autorisation.

Gestion locative :

Emplacement à titre de résidence principale.

Interdiction de louer à un membre du foyer fiscal.



Avantages fiscaux :

Réduction d'Impôt :

30 % des travaux réalisés pour les biens situés en **Secteur Sauvegardé**.

22 % des travaux pour les biens situés en **zones protégés (ZPPAUP)**.

Non-imputation sur le plafonnement des niches fiscales :

Les réductions liées à la Loi Malraux ne sont pas soumises au plafond des niches fiscales (10 000 €).

Valorisation patrimoniale :

Conservation d'un bien rare et de prestige situé dans des zones historiques et touristiques.

Les atouts du dispositif :

Préservation du patrimoine :

Contribuer à la restauration d'immeubles anciens dans des secteurs emblématiques

Cadre sécurisé :

Supervision des travaux par des experts, garantissant une qualité et un respect des normes historiques.

Diversification patrimoniale :

Intérêt pour les investisseurs cherchant à se constituer un patrimoine unique et durable.

Exemple d'application dans le secteur sauvegardé :

Achat d'un bien à **300 000 €** nécessitant **200 000 € de travaux** dans un Secteur Sauvegardé.

Réduction d'impôt = **30 % x 200 000 € = 60 000 €** (étalée sur **4 ans**, soit **15 000 €/an**).

Dispositif très intéressant pour les investisseurs qui veulent se constituer un patrimoine tout en bénéficiant d'une importante réduction d'impôts sur une courte durée. Les travaux de restauration sont pris en compte à la revente ce qui permettra à long terme de dégager une appréciable plus value, car les biens situés en centre-ville, bénéficient d'une forte valorisation à long terme. La loi Malraux est soumise à de nombreuses obligations d'où l'intérêt d'être assisté par un professionnel CGPI.