

## La LOI MALRAUX 2009 et ses modalités

*La Loi Malraux (n° 62-103 du 4 août 1962) a été créée afin de réglementer la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et de faciliter la restauration immobilière dans un cadre juridique sans comporter de dispositions fiscales.*

*Un cadre juridique a été codifié des articles L 313-1 à L315-15 du Code de l'Urbanisme qui définit :*

- *les secteurs sauvegardés (93 villes actuellement)*
- *les opérations de restauration immobilière.*

### Rappel de la Loi avant LE 01/01/2009

*L'article 3 de la Loi de Finances de 1977 a fait référence à la Loi Malraux pour permettre aux propriétaires bailleurs d'immeubles situés en secteur sauvegardé de continuer à imputer du revenu global les déficits résultant des travaux réalisés dans le cadre d'une opération groupée de restauration immobilière.*

*L'article 22 de la Loi d'Orientation pour la ville du 13 juillet 1991 a modifié les conditions d'imputation du revenu global et a autorisé les travaux de démolition dans le cadre d'une opération groupée.*

*L'article 49 de la Loi des Finances de 1992 a permis d'imputer également du revenu global des déficits provenant :*

- *des frais de relogement*
- *des frais d'adhésion à des associations foncières urbaines libres (AFUL)*
- *des indemnités d'éviction.*

*L'instruction Administrative du 9 août 1993 a redéfini clairement le dispositif d'application Loi Malraux.*

*L'instruction Administrative du 17 mai 1995 modifie le cadre juridique et facilite l'application de la Loi :*

- *l'exigence d'opération groupée est remplacée par celle de restauration complète d'immeuble bâti,*
- *la déductibilité des dépenses est étendue sous certaines conditions, aux travaux de reconstruction de toitures, de murs extérieurs, mais aussi de transformation de logement, d'aménagement des combles, etc...*
- *les organismes publics et parapublics peuvent avoir l'initiative d'une telle opération,*
- *les secteurs sauvegardés sont étendus aux ZPPAUP.*

### Dernières dispositions :

*L'article 68 de la loi de finances rectificative pour 2003 prévoit que constituent désormais des charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net dans le cadre d'opérations "Malraux", les travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un*

*immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant perdu cet usage, dont la conservation est conforme au plan de sauvegarde et de mise en valeur ou à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration (CGI, art. 156, I, 1er, b ter modifié).*

*Par ailleurs, il autorise l'imputation sur le revenu global des déficits provenant de la réalisation des travaux (CGI, art. 156, I, 3ème).*

*Entrée en vigueur*

*En l'absence de disposition particulière, ces nouvelles mesures sont applicables à compter de la date de l'entrée en vigueur de la loi des finances rectificative pour 2003. Elles seront donc applicables pour l'imposition des revenus de 2004.*

*Si la Loi s'est assouplie, il reste néanmoins un point important pour les particuliers, il s'agit de l'initiative de l'opération.*

*En effet, les acquéreurs d'un immeuble devenant copropriétaires se regroupent au sein d'une AFUL (association foncière urbaine libre) régie par la Loi du 21 juin 1865 afin d'effectuer en commun les travaux de rénovation et de restauration. Ils élisent parmi eux un président qui signera tous les marchés avec les tiers. L'AFUL se comportera donc en "Maître d'ouvrage".*

*Par ailleurs, il n'y a pas besoin de constituer une AFUL lorsque l'immeuble appartient à un seul propriétaire.*

*La Loi continue d'évoluer et le Conseil d'Etat vient de confirmer deux arrêts de différentes cours d'appel administratives régionales :*

*29 avril 1997 : CAA Nancy n° 04-259 2è ch :*

*Le déficit résultant de paiements effectués au cours d'une année antérieure à la délivrance de l'autorisation spéciale peut être imputé sur le revenu de ladite année dès lors que ces paiements se rapportent à l'exécution ultérieure de travaux entrepris postérieurement à la délivrance de l'autorisation.*

*2 février 1998 : Conseil d'Etat n° 161140 8è et 9è sous-section :*

*Année de prise en compte des charges déductibles (FONC - VI - 1816) :*

*Les dépenses faites au cours d'une année par le contribuable sont déductibles de son revenu la même année, même si l'association, entre les mains de laquelle elles ont été versées, n'a réglé les travaux aux entreprises que l'année suivante.*

## Modalités avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009

- *Tous les travaux et frais sauf les intérêts d'emprunt sont déductibles du revenu global, base IRPP, déclaration faite dans une 2044 Spéciale,*
- *Obligation de louer à usage d'habitation pour le locataire pendant 6 ans,*
- *Il est nécessaire de conserver le bien 12 ans pour faire diminuer la plus-value, celle-ci disparaissant au bout de 15 ans.*
- *Mêmes règles d'application que le régime de droit commun en matière de fiscalité immobilière : abattement jusqu'à 10 671€uros, autre que les intérêts d'emprunt et les travaux de rénovation.*

### Les règles à observer :

*Pour réaliser une bonne opération Loi Malraux, il ne faut pas voir que le côté fiscal, c'est avant tout un produit immobilier qu'il faut choisir parmi les 93 villes jouissant d'un centre historique.*

*Le choix est à faire par rapport à un potentiel économique (industrie, tourisme, ...)*

*Le choix est à faire par rapport à un emplacement (proche des commodités, stationnement, transport en commun, quartier à devenir,...)*

*Le choix est à faire en fonction de la demande locative.*

*Le choix est à faire par rapport au coût foncier/travaux et par rapport au marché local (maximum 20% au dessus du marché, car la restauration Loi Malraux a des contraintes architecturales).*

### Le mécanisme financier fondamental :

*Une opération Loi Malraux doit intégrer trois principes en terme de financement :*

- *1/3 payé par les économies d'impôt,*
- *1/3 payé le locataire*
- *1/3 par l'investisseur sous forme d'épargne*

# Loi Malraux à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009

## Nouvelle réduction d'impôt Malraux pour les permis de construire déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

*Le dispositif Malraux fait l'objet d'une profonde réforme, laquelle transforme la déduction des revenus en réduction d'impôt et institue parallèlement un plafond des dépenses prises en compte.*

*Par ailleurs, le champ d'application de l'investissement fiscal est étendu aux locaux professionnels, alors que ceux-ci étaient auparavant exclus du dispositif.*

*Réduction d'impôts = 40 % des dépenses travaux en secteur sauvegardé  
30 % des dépenses travaux en ZPPAUP*

*Plafonnée à 25 000 € Plafonnées à 100 000 € par an et par foyer  
Majorée de 10 % des revenus sur une durée maximum de 4 années soit  
400 000 € de travaux (sur la même opération)*

### Conditions pour en bénéficier :

- Permis de construire obtenu dans l'année,
- Justifier le paiement des travaux aux entreprises (et non plus à l'AFUL),
- Engagement de location pendant 9 ans,
- Restauration complète d'un immeuble.

### Allègements par rapport à l'ancien dispositif :

- Suppression de la notion d'initiative, (Le permis de construire peut-être déposé avant par le marchand ou l'Association en cours de constitution).
- Les travaux peuvent s'appliquer aux locaux commerciaux, tous les travaux et prestataires liés aux travaux sont déductibles (y compris transformation, agrandissement....).

### Fiscalité :

- Réduction d'impôt de 40% du montant des charges dans la limite de 100 000 €,
- Pas de report de la réduction d'impôt,
- Intérêts d'emprunt foncier + travaux déductibles des revenus fonciers,
- Abattement sur les recettes en loyer : 0% sauf cas d'octroi subvention ANAH (abattement de 30 ou 45%).

### Obligations :

*Les immeubles doivent obligatoirement être situés dans des secteurs sauvegardés ou dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP). Les travaux doivent aboutir à la restauration complète d'un immeuble bâti. Il faut en outre que les locaux soient loués restaurés, à usage d'habitation exclusivement et ce pendant une durée minimale de neuf années.*

### Contribuables concernés :

*S'adresse essentiellement aux investisseurs fortement fiscalisés.*