

PLACEMENTS

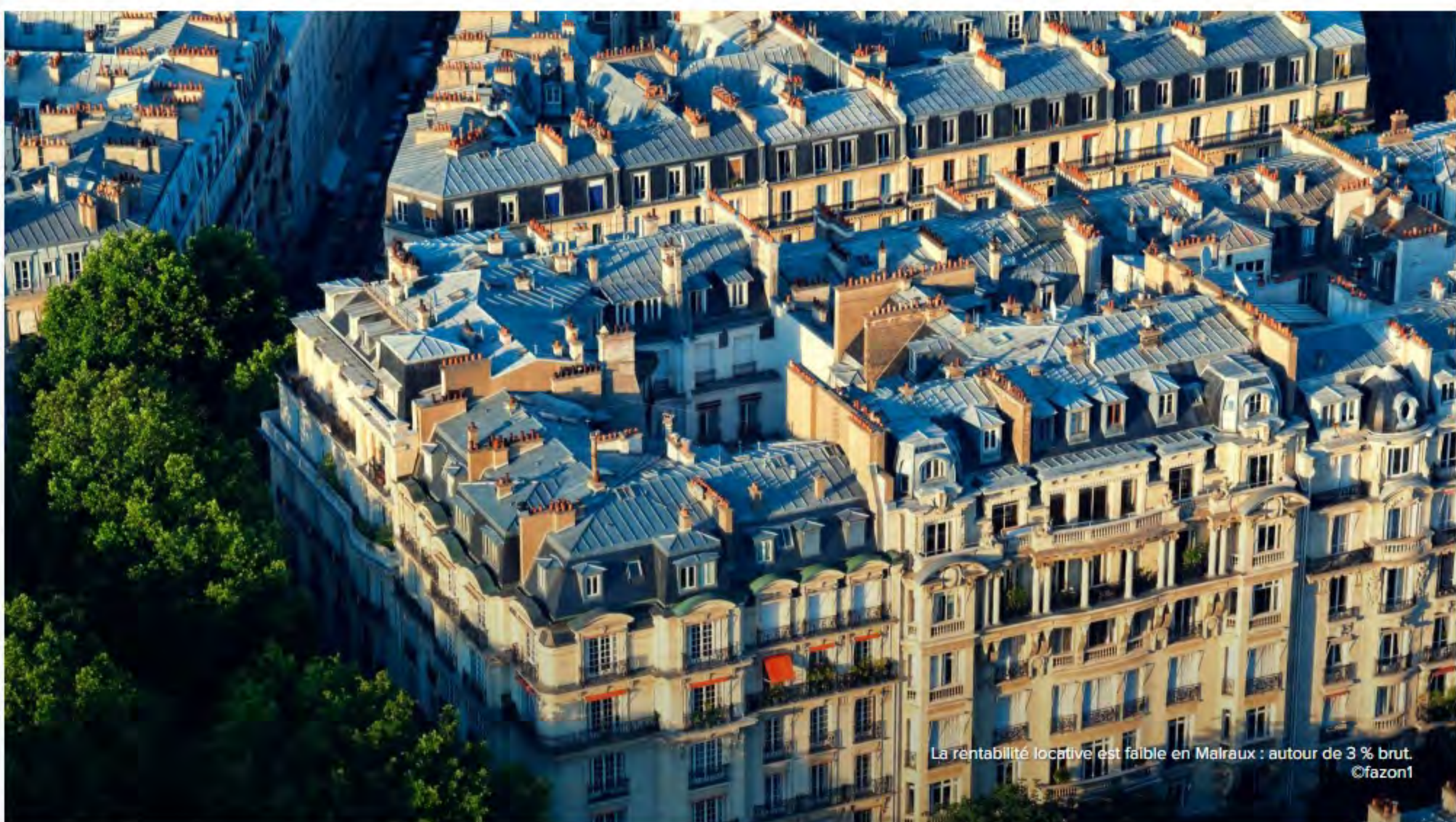
A voir : Meilleurs placements du moment • Plus de 50 placements financiers passés au crible • Investir dans les SCPI •

L'investissement immobilier en Malraux: pour défiscaliser vite et beaucoup

Finances perso / Placements / Par Robin Massonnaud, publié le 19/04/2017 à 12:22

184 partages

Partager Tweeter LinkedIn Réagir



La rentabilité locative est faible en Malraux : autour de 3 % brut. ©fazon1

Si l'opération est de longue haleine, un achat immobilier en Malraux permet d'obtenir une réduction d'impôt de 22% à 30% des dépenses engagées.

La loi Malraux favorise la réhabilitation de biens anciens de caractère. L'Etat aide les propriétaires qui réalisent des travaux pour louer ensuite le bien rénové. Le logement doit être situé dans des sites remarquables (SPR) couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) ou pour toute opération réalisées dans ces sites et déclarées d'utilité publique. La location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux.

- Durée recommandée : quinze ans
- Risque de perte sur un an : 15 %

Le capital est-il garanti ?

Non. Vous n'êtes pas à l'abri d'une **baisse des prix**. Toutefois, la qualité du bâti et la localisation des opérations - souvent situées dans les centres villes - offrent une bonne protection.

L'argent est-il disponible ?

Oui, mais c'est assez théorique. En contrepartie des avantages fiscaux, vous vous engagez à louer le logement à titre de résidence principale pour une durée de neuf ans. Si vous vendez avant, vous devrez rembourser l'avantage fiscal et payer des intérêts de retard annuels de 4,80 %.

Combien ça rapporte ?

La rentabilité locative est faible : autour de 3 % brut. En revanche, l'investissement offre en principe des perspectives de plus-values.

Quelle est la règle fiscale ?

La **réduction d'impôt** s'applique à toutes les opérations pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée après le 1er janvier 2009 (avant cette date, voir encadré). Elle est égale à 22 % pour les immeubles sis dans un SPR couvert par un PVAP ou dont la restauration est d'utilité publique, et à 30 % pour les immeubles sis dans un SPR couvert par un PSMV. Les dépenses de travaux et de rénovation sont retenues dans la limite pluriannuelle de 400 000 euros, et ce pendant quatre ans. Lorsque la fraction de réduction d'impôt d'une année excède l'impôt du contribuable, le solde est imputable sur l'impôt sur le revenu des trois années suivantes.

Le régime Malraux n'entre pas dans le plafond des niches fiscales. Pour optimiser le gain fiscal, vous avez intérêt à privilégier une opération dans laquelle le prix des travaux représente autour de 40 à 50 % du coût total. La plus-value immobilière est imposable au taux de 19 %, plus 15,5 % de prélèvements sociaux. Mais elle est exonérée au bout de vingt-deux ans (trente ans pour les prélèvements sociaux).

Le déficit déduit pour certains programmes

Les opérations Malraux pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée avant le 31 décembre 2008 bénéficient de l'ancien régime fiscal de déduction sur le revenu global de l'ensemble des déficits fonciers engendrés par les travaux de rénovation. Pour les derniers programmes bénéficiant de ce régime, la loi de finances 2016 a limité son temps d'application. Seules les dépenses effectuées jusqu'au 31 décembre 2017 pourront faire l'objet d'une imputation sur le revenu global sans limitation de montant du déficit foncier. Quant aux intérêts d'emprunt, ils sont déductibles des revenus fonciers pendant dix ans. Enfin, l'engagement de location n'est que de six ans.

Où acheter ?

Après des intermédiaires et conseillers en gestion de patrimoine spécialisés dans ces produits. Par exemple : Canopée Immobilier, Financière Magellan, **Kacius Invest**, MMD Patrimoine, Thesaurus.

Nos conseils 2017

Ce système offre encore un véritable avantage puisqu'il échappe au plafond global des niches fiscales. De surcroît, les biens proposés sont bien situés et, de ce fait, susceptibles de se valoriser dans le temps, même si le marché souffre dans son ensemble.

➦ Plus d'actualité sur : **Plus de 50 placements financiers passés au crible**

- Immobilier locatif : les réponses à vos questions sur la loi Pinel
- Comment fonctionne une rente viagère ?
- 5 choses à savoir avant d'investir dans l'or

➦ Et aussi : Meilleurs placements du moment Investissement locatif

A lire aussi



Ce que vous pouvez faire et ne pas faire avec vos mauvais placements



Immobilier: dans quelles villes du Grand Paris faut-il investir?

A lire sur BFM Business



Top 5 des livraisons de fleurs, la n°2 est la plus intéressante !

Bouquet-Fleurs.DealsRadar.fr

par Taboola

Services



Annuaire des Placements SCPI 2016 par L'Express Mieux Vivre Votre Argent

Avec L'Express Votre Argent

Newsletter Argent Pratique

Recevez chaque jour des conseils d'experts pour bien gérer votre argent

Votre adresse e-mail

Ok

Abonnez-vous à Mieux Vivre Votre Argent



Lire Mieux Vivre Votre Argent sur papier, web, mobile et tablette

Je m'abonne