

# L'essentiel de la fiscalité Malraux

## 1) Principe

Le dispositif Malraux donne droit à une réduction d'impôt, de 22% ou 30% calculée sur le montant des travaux de restauration engagés, selon les limites et conditions.

## 2) Conditions

a) Le bien doit être acquis en pleine propriété. Immeubles concernés

Immeubles anciens situés dans les zones suivantes :

- Sites patrimoniaux remarquables = qui résultent soit des ex secteurs sauvegardés, AVAP (aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine), ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), soit de l'adoption d'un PVAP
- QAD (quartiers anciens dégradés),
- Quartiers conventionnés NPNRU (nouveau programme national de renouvellement urbain).

b) Affectation des immeubles après travaux

- Immeuble destiné à l'habitation, quelque soit son affectation initiale,
- Immeuble non affecté à l'habitation à condition de n'avoir jamais été affecté à l'habitation.

c) Obligation de location

- Obligation de location nue pendant 9 ans, à usage d'habitation principale du locataire pour les immeubles destinés à l'habitation.

La location doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux.

La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant.

d) Dépenses autorisées

Toutes les dépenses de restauration complète autorisées par le permis de construire, conformes au PSMV ou PVAP approuvé, ou à la DUP (déclaration d'utilité publique).

e) Période d'éligibilité des dépenses

Les travaux réalisés doivent être engagés à compter de la date de délivrance du permis de construire et jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant cette date.

**3) Avantages fiscal**

a) Taux de réduction d'impôt

- 30% pour les SPR avec PSMV approuvé ou les QAD et NPNRU dont les travaux de restauration ont été déclarés d'utilité publique.
- 22% pour les SPR avec PVAP approuvé ou dont les travaux de restauration ont été déclarés d'utilité publique.

b) Plafonds des dépenses

Les dépenses sont plafonnées à 400 000,00 €, appréciées sur la période globale d'éligibilité des dépenses.

Depuis la loi de finance rectificative pour 2016, ce plafond n'est plus apprécié à raison de 100 000,00 €/an.

c) Report

Report au titre des 3 années suivantes pour la fraction de la réduction d'impôt qui ne serait pas imputé l'année de réalisation des dépenses faute d'impôt sur le revenu suffisant.

**4) Exemple chiffré simplifié**

Acquisition d'un immeuble à restaurer situé dans un secteur sauvegardé avec PSMV approuvé.

Acquisition du foncier : 75 000,00 €

Dépenses travaux : 320 000,00 €, Soit :

- 200 000 € la première année, soit 60 000,00 € (200 000 x 30 %) à réduire de l'impôt sur le revenu de l'année.
- 50 000 € la seconde année, soit 15 000,00 € (50 000 x 30 %) à réduire de l'impôt sur le revenu de l'année.

- 70 000,00 la troisième année, soit 21 000,00 € (70 000 x 30 %) à réduire de l'impôt sur le revenu de l'année.

Réduction d'impôt Malraux : **96 000,00 € sur 3 ans.**