



LOI MALRAUX

Investir dans l'immobilier ancien Dans des secteurs d'exceptions

PRINCIPE DE L'INVESTISSEMENT

- La loi Malraux a été instituée en 1962 par l'État qui transfère sur les investisseurs privés la restauration et l'entretien d'une partie du Patrimoine National.
- L'investissement en Loi Malraux consiste à réaliser des travaux au sein d'un immeuble et les appartements qui le composent. Les travaux effectués se transforment en réduction d'impôt de l'ordre de 22% ou 30% de leur montant et en fonction de la zone de l'immeuble.
- L'investissement permet d'investir dans l'immobilier ancien rénové tout en réduisant son imposition.

LES CONTRIBUABLES CONCERNÉS ET OBJECTIFS

- Ce dispositif s'adresse aux contribuables aisés et imposés de façon significative, ayant une forte capacité d'épargne.
- Constitution d'un patrimoine tout en diminuant l'imposition via les conditions optimisées du dispositif
- Protection de la famille grâce à la souscription d'une assurance du prêt
- Préparation de la retraite

QUELS SONT LES AVANTAGES FISCAUX ?

- La loi Malraux offre une réduction d'impôt de 22% du montant des travaux de restauration effectués portée à 30% en secteur sauvegardé, avec un plafond de 400 000 € sur une durée de 4 ans.
- L'excédent de réduction peut être reporté sur les 3 années suivantes.
- La réduction d'impôt s'étale sur la période du paiement effectif des travaux qui ne doit pas dépasser 4 ans après la date de délivrance du Permis de Construire.
- La réduction d'impôt est hors plafonnement des niches fiscales.

CONDITIONS À RESPECTER

- Obligation de location nue pendant une durée de 9 années, de façon effective et continue.
- La location doit prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement des travaux.
- Souscription de la déclaration n° 2044 et option pour le régime « Réel ».

