DISPOSITIF MALRAUX / LOI VIR

QUELS OBJECTIFS ?

1 **SE CONSTITUER UN PATRIMOINE D'EXCEPTION**
situé dans un immeuble de caractère au sein d'un environnement privilégié

2 **PROFITER D'UN CADRE FISCAL ATTRACTIF**
jusqu'à 30 000 € d'économie d'impôt par an pendant 4 ans

QUEL PRINCIPE ?

Dispositif permettant de préserver, réhabiliter et redynamiser les centres historiques des villes.

- La Loi Malraux s'adresse aux contribuables français investissant dans la rénovation d'immeubles destinés à la location sur des territoires rentrant dans le champ d'application de la loi. Le dispositif donne droit à une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable
- La Loi VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) apporte une garantie sur la description du bien et des travaux à réaliser (garantie de parfait achèvement).

INVESTISSEUR
contribuable fiscalement domicilié en France

ACHAT D'UN LOGEMENT À RÉNOVER
situé en secteur classé pour la préservation du patrimoine

LOCATION NUE PENDANT 9 ANS MINIMUM
en tant que résidence principale du locataire

LOCATAIRE
Personne physique autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant

VERSEMENT DE LOYERS
Aucun plafond de loyer requis

RÉDUCTION D'IMPÔT

30 % du montant des travaux
pour des biens situés en secteur sauvegardé

22 % du montant des travaux
pour des biens situés en zone de protection

- Les travaux doivent prendre en charge la restauration de l'intégralité de l'immeuble.
- **Le montant des travaux est plafonné à 400 000 €** pour une durée de 4 années consécutives à compter de l'année de délivrance de l'autorisation de travaux.

La réduction d'impôt s'étale sur la période du paiement effectif des travaux et ne doit pas dépasser 3 ans après la date de délivrance du permis de construire.

Tout investissement locatif comporte des risques pour l'acquéreur susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de son opération (vacance du bien, variation du loyer, impayés, revente, frais de gestion, charges de copropriété, changement de la fiscalité, risque de perte en capital lors de la revente, etc). L'acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

ANGLE NEUF SAS au capital de 1 000 000 € - Filiale immobilière LCL | Siège Social 19, Boulevard des Italiens 75002 PARIS | Immatriculée sous le numéro 510 539 018 RCS Paris
Carte Professionnelle N° CPI 7501 2018 000 033 363 de Transaction sur Immeuble sans maniement de fonds, délivrée le 01/07/2021 par la CCI Paris Ile-de-France et valable jusqu'au 30/06/2024 |
Assurance Responsabilité Civile souscrite auprès de CNA Insurance Company (EUROPE) S.A. 52/54 Rue de la Victoire 75009 PARIS
Document non contractuel 07/2021

DISPOSITIF MALRAUX / LOI VIR

QUELS AVANTAGES ?

Dispositif non-soumis au plafonnement des niches fiscales

Report de la réduction d'impôt non-utilisée pendant 3 ans

Intérêts d'emprunts et frais assimilés déductibles des revenus fonciers

Les paiements effectifs des travaux réalisés une année ouvrent droit à une réduction d'impôt l'année suivante

SUR QUELS TERRITOIRES ?

Champ d'application géographique de la réduction d'impôt Malraux :

- Site patrimonial remarquable avec PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) approuvé?
- Quartiers Anciens Dégradés (QAD).
- Quartiers conventionnés NPNRU - anciens secteurs sauvegardés.
- Site Patrimonial Remarquable avec PVAP (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) approuvé – anciennes ZPPAUP et AVAP.

La loi de Finances Rectificative pour 2016 a ouvert le bénéfice de la réduction d'impôt Malraux à tous les locaux destinés, après réalisation des travaux, à l'habitation, y compris ceux qui ne l'étaient pas originellement, tels que les bureaux qui seraient transformés en logements.

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT

HYPOTHÈSE :

Impôt client : 10 000 €

Investissement : 200 000 €
dont travaux : 150 000 €

Paiement des dépenses de travaux selon calendrier VIR :
30 %, 40 %, 30 %

45 000 €
de réduction d'impôt en 5 ans soit 23 % du montant de l'investissement

	N	N+1	N+2	N+3	N+4
Impôt client	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Travaux	45 000 €	60 000 €	45 000 €	-	-
Réduction d'impôt : 30%	13 500 €	18 000 €	13 500 €	10 000 €	5 000 €
Report réduction d'impôt non utilisé	3 500 €	8 000 €	3 500 €	0 €	0 €
Impôt après impact fiscal	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**5 000 €**

Tout investissement locatif comporte des risques pour l'acquéreur susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de son opération (vacance du bien, variation du loyer, impayés, revente, frais de gestion, charges de copropriété, changement de la fiscalité, risque de perte en capital lors de la revente, etc). L'acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

ANGLE NEUF SAS au capital de 1 000 000 € - Filiale immobilière LCL | Siège Social 19, Boulevard des Italiens 75002 PARIS | Immatriculée sous le numéro 510 539 018 RCS Paris
Carte Professionnelle N° CPI 7501 2018 000 033 363 de Transaction sur Immeuble sans maniement de fonds, délivrée le 01/07/2021 par la CCI Paris Ile-de-France et valable jusqu'au 30/06/2024 |
Assurance Responsabilité Civile souscrite auprès de CNA Insurance Company (EUROPE) S.A. 52/54 Rue de la Victoire 75009 PARIS
Document non contractuel 07/2021