

DISPOSITIF MALRAUX / LOI VIR

QUELS OBJECTIFS ?

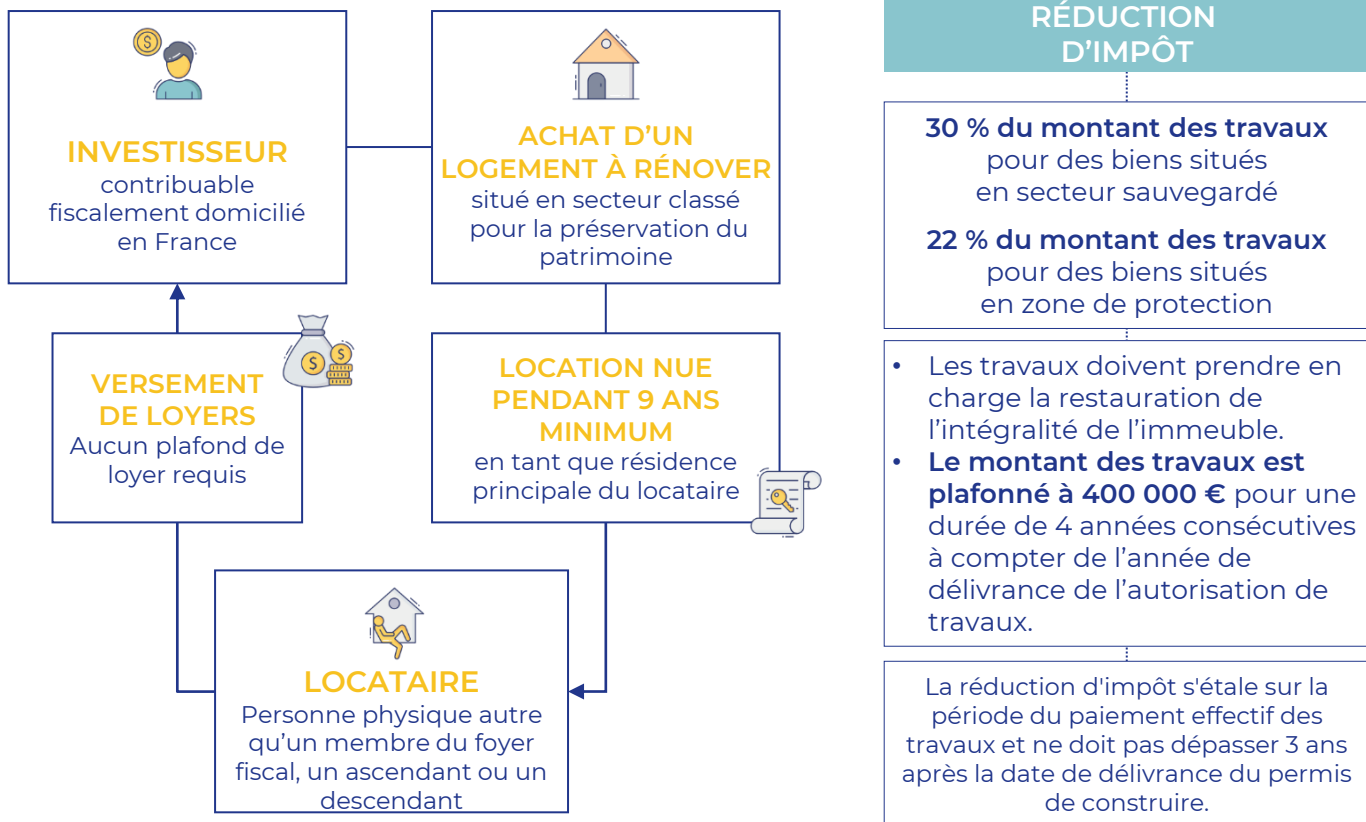
**1 SE CONSTITUER
UN PATRIMOINE D'EXCEPTION**
situé dans un immeuble de caractère au
sein d'un environnement privilégié

**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 Réover) apporte une garantie sur la description du bien et des travaux à réaliser (garantie de parfait achèvement).



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

Impôt client

Travaux

Réduction d'impôt : 30%

Report réduction d'impôt non utilisé

Impôt après impact fiscal

| | 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 € |