

Le régime « Malraux »

La loi de finances pour 2009 a réformé de façon profonde le dispositif « Malraux » (= article 199 ter viciés du CGI) :

- d'une part, en transformant la déduction accordée en réduction d'impôt sur le revenu;
- d'autre part, en aménageant substantiellement ses conditions d'application.

La loi de finances pour 2011 vient ajouter à cela un rabotage global et systématique de 10% de l'ensemble des réductions d'impôt (dont la réduction « Malraux » fait partie). La réduction d'impôt « Malraux » pour les logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2011 sera non plus de 40 ou de 30% mais de 36 ou 27%.

Toutefois, les personnes ayant signé un compromis de vente enregistré avant le 31 décembre 2010 pourront continuer à bénéficier de la réduction d'impôt de 40% ou 30% sous réserve de la réitération de l'acte authentique au plus tard le 30 mars 2011.

Par ailleurs, il est à noter que le plafonnement global des avantages fiscaux est abaissé, à compter de 2011, à 18 000 € plus 6% du revenu imposable.

I-Applications des régimes:

-Ancien régime: opérations pour lesquelles une demande de permis de construire a été déposée avant le 1er janvier 2009;

-Nouveau régime : opérations pour lesquelles une demande de permis de construire a été déposée à compter du 1er janvier 2009.

= Coexistence de deux régimes « Malraux » à partir de 2009:

- l'ancien régime: une déduction soumise à aucun type de plafonnement;
- et le nouveau régime: une réduction soumise à un plafonnement particulier et un plafonnement global.

II-Comparaison des deux régimes « Malraux »

Il est à noter que plusieurs points restent inchangés:

- localisation de l'immeuble (Secteur sauvegardé / ZPPAUP ou AMVAP) ;
- exigence d'une restauration complète de l'immeuble;

-délai de mise en location (dans les 12 mois de l'achèvement des travaux).

2-1 Les améliorations du nouveau régime « Malraux »

- Extension aux immeubles à usage professionnel et non plus restreint uniquement aux immeubles à usage d'habitation. Il conviendra néanmoins de s'assurer que l'immeuble n'a jamais été à usage d'habitation dans cette hypothèse;

-Disparition de la condition d'initiative: Attention toutefois, cette amélioration est très relative en raison des risques de requalification en VIR ou en charge augmentative de prix de vente du foncier qui interdiront toute vente « packagée »;

-Extension des dépenses éligibles: toutes les dépenses de travaux imposées ou autorisées sont désormais éligibles au régime « Malraux »;

- Compatibilité de la vente d'immeuble à rénover (VIR) avec le régime « Malraux ». Le recours à ce type de contrat entraînera un coût supplémentaire des travaux, une impossibilité d'individualiser les versements des propriétaires et de choisir le rythme des paiements. La VIR écarte toute possibilité d'optimisation fiscale de la situation des investisseurs.

2-2 Les contraintes nouvelles

-Date de réalisation des dépenses: seules sont prises en compte les dépenses supportées jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant la délivrance du permis de construire;

-Obligation de location pendant 9 ans, dans les douze mois de l'achèvement des travaux;

-Réduction d'impôt limitée à:

-27% des dépenses en ZPPAUP ou AMVAP

-36% des dépenses en secteur sauvegardé

Les dépenses ouvrant droit à réduction sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 €.

2-3 Point particulier : la question des provisions versées

Malgré certaines lectures du nouveau texte, il nous paraît possible, dans certaines conditions très spécifiques, de déduire, l'année de leur versement, les provisions versées aux associations. Peu importe si l'association ne reverse aux entreprises que les années ultérieures.

A RETENIR :

■ **Le régime « Malraux ancien régime » ainsi que le régime « Monuments Historiques » restent les seuls mécanismes non plafonnés à ce jour, y compris à partir de 2009;**

■ **Le nouveau régime « Malraux » offre, dans des conditions très spécifiques, des possibilités d'optimisation à double titre:**

- **Au regard des plafonnements particulier et surtout global, en permettant au client d'optimiser à « l'euro prêt » son nouveau « droit à défiscalisation » consacré par le plafond global;**
- **Au regard des prélèvements obligatoires, en améliorant ainsi le rendement fiscal de l'investissement.**