NB CONSEIL Gestion de Patrimoine - Annecy
Tel 06 81 50 97 69 - contact@nbconseil.net

LOI MALRAUX 2025

Nature : Crédit d'impôt lié aux travaux
Durée de l'avantage : 9 ans

Dispositif
Instauré en 1962, le régime a été modifié le 1er janvier 2009 avec la mise en place d'un crédit d'impôt se substituant à l'ancien régime (imputation des dépenses sur le revenu global)

Avantage fiscal

Charges de propriété, démolition et travaux ouvrent droit au crédit d'impôt :
- 30 % pour les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) faisant l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé.
- 22% pour les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) couvert par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) approuvé.
- 22 % pour les Opérations de Restauration d'immeuble déclarées d'utilité publique (Code de l'urbanisme : L.313-4).

La Loi de Finances a confirmé la réduction d'impôt de 30 % applicable pour les investissements Malraux et le Plafond unique de 400 000 € sur une durée de 4 ans (soit une réduction d'impôt maximum de 120 000 €).

En cas de dépassement de l'impôt dû, l'excédent de réduction d'impôt est reportable 3 ans

Le déficit foncier lié aux autres charges (locaux affectés à un usage autre que logement), à l'exception des intérêts d'emprunt et des frais accessoires à l'emprunt, restent déductibles des revenus fonciers des 10 années suivantes.

Obligations

La réduction est conditionnée à l'engagement de restaurer l'ensemble de l'immeuble et d'en louer les logements.

Les travaux doivent être déclarés d'utilité publique et l'initiative de l'opération doit être prise par une personne ou ensemble de propriétaires regroupés au sein d'une association foncière urbaine.

L'acquisition en SCI à l'IR ou en indivision est possible, mais le démembrement interdit.

Le bien devra être loué nu dans les 12 mois qui suivent la fin des travaux à un locataire (interdit à un membre du foyer fiscal) pour sa résidence principale, sans conditions de plafond de loyer ni de ressource du locataire, pendant 9 ans minimum.

La Défiscalisation Malraux est cumulable avec d'autres investissements locatifs bénéficiant eux aussi également d'avantages fiscaux telles les Défiscalisations PINEL, BOUVARD...

N'entre pas dans le plafonnement global des niches fiscales.