



Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

Note : Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

www.Financelmmo.com

La Loi Malraux

- 1 Quelques explications sur la Loi Malraux.**
- 2 La zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager.**
- 3 La location de l'immeuble.**
- 4 Initiative de l'opération.**
- 5 Questions / Réponses.**

1 - Quelques explications sur la Loi Malraux.

Loi de Finances 2004 : Extension du régime Malraux.

Le régime de déduction des charges et d'imputation des déficits prévu par la Loi Malraux s'applique aux travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant temporairement perdu cet usage.

Contribuables concernés :

S'adresse essentiellement aux investisseurs fortement fiscalisés.

Régime d'imputation depuis le 1er janvier 1995

(ART L313-1 à L 313-15 et R 313-15 et R 313-1 à R 313-38 du code de l'urbanisme ainsi que l'art 156-I -3 du code général des impôts complétés par l'instruction administrative)

Textes de référence :

- Code général des impôts,
- Article 31 I-1°b ter et article 156 -I-3°
- Loi du 4 août 1962 (loi n° 62-903)
- Loi instituant le cadre législatif de la restauration immobilière en secteur sauvegardé.
- Loi de finances rectificative pour 1994
- Clarification du dispositif Malraux, création des ZPPAUP. du 17 mai 1995
- Instruction administrative du 17 mai 1995 (BOI 5-D-595)
- Précisions et commentaires concernant le nouveau dispositif mis en place depuis le 1er janvier 1995.

Historique

Jusqu'au XX^e siècle, seuls les édifices monumentaux, héritages de l'histoire ou de l'art, sont apparus dignes de protection. l'aspect fonctionnel a conduit certains urbanistes à la rénovation et à la modernisation des grandes villes de France, menant parfois à la destruction du centre ancien.

La rénovation urbaine est synonyme de destruction immédiatement suivie de reconstruction. Comprenant l'intérêt exceptionnel de ces quartiers anciens (témoignages d'un passé prestigieux), le ministère des affaires culturelles a décidé d'assurer une

protection de ces lieux à l'encontre d'une éventuelle démolition. La loi Malraux associe à la logique protectionniste celle de la dynamique de la restauration.

Loi Malraux du 4 août 1962

Cette mesure créa des secteurs sauvegardés dans lesquels doit être élaboré un plan de sauvegarde et de mise en valeur se substituant à tout autre document d'urbanisme (notamment le plan d'occupation des sols).

2 - Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager.

La législation des abords des monuments historiques présentait trois inconvénients majeurs :

- le champ de visibilité ne définit qu'un espace rond de 500 mètres autour du monument sans tenir compte de la spécificité des alentours.
- la gestion s'effectue au coup par coup, puisque l'architecte des bâtiments de France pour donner son autorisation n'est tenu par aucun document d'urbanisme, favorisant un sentiment de l'exercice d'un pouvoir totalement arbitraire.
- la procédure de classement relève uniquement de l'Etat, que ce soit du champ de protection qui découle du classement, ou encore de l'inscription du monument.

La réforme instituant les Z.P.P.A.U.P devait permettre de délimiter un périmètre adapté, définir un cahier des charges fixant les servitudes imposées aux constructeurs. La loi du 8 janvier 1993 rajoute le mot "paysager" afin de protéger efficacement des espaces naturels remarquables.

3 - Défiscalisation malraux : La location de l'immeuble.

Secteurs sauvegardés

Le propriétaire pourra bénéficier du régime de faveur :

- ➔ AVANT la publication du plan de sauvegarde et de mise en valeur si les travaux sont déclarés d'utilité publique
- ➔ AVANT approbation par décret en Conseil d'Etat du plan de sauvegarde et de mise en valeur si les travaux ont fait l'objet d'une autorisation spéciale.

La zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

Pour être déductible les travaux doivent avoir été déclarés d'utilité publique.

Nature et affectation de l'immeuble

Concerne les propriétaires (personne physique ou personne morale soumise à l'I.R.P.P) qui s'engagent à louer leurs locaux nus pendant 6 ans à usage d'habitation principale de leur locataire.

- La location doit intervenir dans les 12 mois de l'achèvement des travaux.

Nature de l'opération

Les travaux doivent aboutir à une restauration complète de l'immeuble bâti. ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale, son obtention est obligatoire avant le début des travaux.

4 - Initiative de l'opération en immobilier malraux.

- ➔ Soit par le propriétaire unique.
- ➔ Soit par plusieurs propriétaires réunis en Association Foncière Urbaine.
- ➔ Soit par des collectivités publiques (Etat, Communes et Groupement de Communes).
- ➔ Soit par un organisme habilité (Etablissement public d'aménagement ; une Société d'économie mixte en vertu d'une convention avec la collectivité publique) ; les organismes d'H.L.M (O.P.A.C / O.P.H.L.M); les associations sans but lucratif (P.A.C.T / A.R.I.M).

Détermination et imputation du déficit foncier

Le déficit imputable sur le revenu global s'entend de l'ensemble des charges (article 31 I. 1° du Code Général des Impôts) à l'exception des intérêts d'emprunt et des frais accessoires à l'emprunt.

Parmi les dépenses exposées dans le cadre des opérations de restauration immobilière « Loi Malraux », on retrouve l'ensemble des dépenses déductibles dans le cadre du droit commun :

- ➔ les dépenses de réparation ou d'entretien

- les dépenses d'amélioration
- les frais de gérance et de rémunération des gardes et concierges
- les primes d'assurance versées au titre de la garantie du risque de loyers impayés
- certaines impositions
- les intérêts des dettes
- les dépenses acquittées pour le compte des locataires
- les indemnités d'éviction et frais de relogement
- la contribution additionnelle à la contribution représentative du droit de bail
- les frais d'assurance, de gestion et l'amortissement de l'immeuble, dans le cadre de la déduction forfaitaire.

D'autres dépenses spécialement dans le cadre de cette Loi :

- les travaux de démolition imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire
- les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants rendus nécessaires par les démolitions imposées
- les travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble d'habitation sous réserve que ces travaux soient réalisés dans le volume bâti et n'en modifient pas les contours
- Les travaux doivent être prévus par le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou la déclaration d'utilité publique selon le cas.
- les frais d'adhésion aux associations foncières urbaines de restauration

Exemple :

+ Loyer 5 490 €
 - Intérêts d'emprunt 6 860 €
 - Frais de gestion 549 €
 - Impôt 457 €
 - Abattement 14 % sur loyer 768 €
 - Travaux 106 714 €
 = Résultat foncier - 109 858 €

Fraction du déficit trouvant son origine dans les intérêts d'emprunt:

5 490 - 6 860 = - 1 370 €

1 370 € ne sont pas déductibles du revenu global, mais reportables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Déficit reportable sur le revenu global:

109 858 € - 1370 € = 108 488 €

➤ Soit pour un investisseur imposé dans la tranche maximum: 58 583 € d'économie d'impôt.

5 - Posez vos questions sur la défiscalisation loi malraux.

Si vous posez des questions ou souhaitez approfondir un thème, consultez le [forum de Finance Immo](#).

Vous pouvez trouver des réponses dans des discussions traitant du même sujet, ou bien poster un message auquel nos services répondrons dans les meilleurs délais.



Les derniers messages de la rubrique placement :

Aucun message n'est disponible pour cette rubrique

Comment profiter des services de Finance Immo ?

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne

(www.FinanceImmo.com) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.

Finance Immo © - RCS 443 740 121 rcs nice -741G - Siège social : 52 rue Gioffredo 06000 Nice - © Copyright Finance Immo 2001-2008. Tous droits réservés.