



LETTRE D'INFORMATION – JUIN 2008

LES RÉGIMES MONUMENT HISTORIQUE OU LOI MALRAUX

Conditions

Pour bénéficier du régime fiscal Monument Historique (MH), il faut faire l'acquisition d'un immeuble classé (décision du ressort du Ministère de la Culture), ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire. Il n'existe actuellement aucune durée minimum de détention du bien dans le régime MH.¹

Pour bénéficier du régime fiscal Malraux, il faut faire l'acquisition d'un immeuble qui se situe dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain, ou paysager. Pour bénéficier de ce dispositif, l'investisseur doit également affecter le logement à la location non meublée à usage de résidence principale du locataire pendant une durée minimale de 6 ans

A qui s'adresse ce type d'investissements ?

A des investisseurs fortement imposés, ce qui signifie un minimum de 20.000€ d'impôts sur le revenu.

Nous verrons par la suite que le dispositif MH est particulièrement indiqué pour les investisseurs n'ayant pas de revenus fonciers.

¹ Au sein de cette lettre d'information, nous ne traitons pas l'acquisition en MH pour un propriétaire occupant ; toutefois, si cela est votre cas, n'hésitez pas à nous contacter.

Avantages fiscaux d'un investissement en MH et en Malraux

Un investissement locatif en MH ou en Malraux permet de déduire la totalité des travaux réalisés (déficits fonciers) du revenu global, ce qui est tout à fait exceptionnel par rapport au régime de droit commun.

Les travaux réalisés représentent en général de 40% à 80% du prix total, selon l'emplacement de l'immeuble.

Cette déduction est usuellement réalisée sur la période de durée des travaux, de 2 à 3 ans. En outre, elle est effective dès que les fonds sont versés par l'investisseur à la copropriété (et non à l'entreprise de travaux, comme dans le régime de droit commun).

Autre avantage, l'investisseur peut imputer, sans limitation sur son revenu global, l'ensemble des charges supportées (notamment taxe foncière, frais de gérance, prime d'assurance). Dans le régime Malraux, les intérêts d'emprunt ne sont toutefois déductibles que des revenus fonciers, c'est la raison pour laquelle, un investisseur qui n'a pas de revenus fonciers, bénéficiera d'un rendement financier plus important en investissant en MH plutôt qu'en Malraux.

Enfin, sous certaines conditions, un investissement en MH peut être exonéré de droits de succession.

Risques de modification des « niches fiscales » annoncées par le gouvernement

Les opérations de réhabilitation des immeubles MH ou Malraux par les particuliers, représentent une nécessité pour l'Etat et les collectivités locales.

Par conséquent, le mécanisme ne devrait pas être profondément modifié. Un plafonnement de la déduction du revenu imposable (des chiffres de 200.000€ par an ont été évoqués) ou de réduction d'impôts (des chiffres de 45.000€ par an ont été évoqués) pourrait être mis en place.

Risques associés à ce type de montage

Ces montages sont particulièrement complexes et demandent l'intervention d'un conseiller financier qui va à la fois sélectionner le produit (s'agissant d'un investissement immobilier, l'emplacement du bien reste primordial), et les intervenants (promoteur, architecte, notaire et fiscaliste retenus par le promoteur, ...).

En effet, le risque majeur est le retard, voire l'absence, de travaux, ce qui peut avoir des conséquences significatives notamment en termes de redressement fiscal.

Conseiller en Investissements Financiers référencé sous le No A256100 par la Chambre des Indépendants du Patrimoine agréée par l'Autorité des Marchés Financiers

Société de courtage en assurances
Assurance de responsabilité civile professionnelle et garantie financière
conformes aux articles L.530-1 et L.530-2 du Code des Assurances
Inscrit au Registre des intermédiaires en assurance sous le numéro : 07 027 303

Activité de transaction sur immeuble et fonds de commerce - Carte Professionnelle T10978 délivrée par la préfecture de Paris
NE PEUT RECEVOIR AUCUN FONDS, EFFETS OU VALEURS
Garantie Financière à hauteur de 30.000 euros Covea Risks - 19-21 Allées de l'Europe à Clichy (92616)

Activité de démarchage bancaire et financier - No enregistrement : 1051392854KW