

LA LOI MALRAUX

30 000 € de réduction d'impôt par an

Investir dans l'immobilier ancien en centre-ville

Défiscalisation hors plafond

Un immobilier ancien de caractère

Pas de plafonds de loyers ni de ressources

Préparer sa retraite avec l'immobilier

L'essentiel de la Loi Malraux en 2013

Instaurée en 1962, la Loi Malraux permet de défiscaliser sur le montant des travaux réalisés dans le cadre d'une restauration d'un bien immobilier situé dans des secteurs spécifiques.

La Loi Malraux joue un rôle important dans la conservation du Patrimoine Français.

Le dispositif Loi Malraux pour 2013 vous permet de réduire efficacement vos impôts en investissant sur de l'immobilier de caractère.

L'investissement en Loi Malraux c'est :

- Jusqu'à 120 000 € de réductions d'impôts sur 4 ans
- Investir sur de la vieille pierre en hyper centre ville
- Se constituer un patrimoine immobilier sûr et pérenne

Pour qui est faite la Loi Malraux 2013 ?

Amateur de belles pierres, vous êtes fortement fiscalisé et souhaitez réduire rapidement vos impôts ?

Vous souhaitez capitaliser l'argent de vos impôts sur un actif immobilier qualitatif en hyper centre ville.

La **loi Malraux** est faite pour vous.

Les conditions d'application de la Loi Malraux 2013

- Vous achetez un logement situé dans un Secteur Sauvegardé ou en Zone de Protection

du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) et AVAP (Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

- Vous justifiez des travaux de rénovation complète de l'immeuble (déclarés d'utilité publique dans certaines conditions)
- A la fin des travaux, vous mettez le logement loi Malraux en location non meublée pendant 9 ans sans plafonds de loyers, en résidence principale du locataire
- Vous réduisez vos impôts de 22 % à 30 % des dépenses plafonnées à 100 000 Euros de travaux /an tous les ans pendant 4 ans maximum.

Bon à savoir

- Pas de report de la réduction d'impôts en Loi Malraux.
- Il n'est pas possible de louer le bien Malraux à un membre du foyer fiscal, ni à un ascendant ni un descendant du contribuable
- La location du logement Malraux doit être conclue dans les 12 mois suivants la fin des travaux.
- La réduction d'impôt lié au dispositif Malraux ne rentre pas dans le mécanisme du plafonnement des niches fiscales en 2013.

En savoir + sur la Loi Malraux en 2013

- **Le dispositif Loi Malraux a subi une profonde refonte depuis le 1er janvier 2009**

D'un mécanisme de déduction des charges sur les revenus fonciers, la loi Malraux offre une réduction d'impôt calculée sur les travaux.

Plus facile à comprendre, le dispositif Malraux 2013 s'est assoupli.

- **Le montage en copropriété est exclu du dispositif Loi Malraux**
- **Il n'est plus nécessaire d'obtenir un avis conforme d'un architecte des bâtiments de France (ABF)**

Cela est valable pour les travaux en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)

- **Le champ d'application de l'investissement fiscal en loi Malraux est étendu aux locaux professionnels.**

Ceux-ci étaient auparavant exclus du dispositif Malraux.

- **Suppression de la notion d'initiative pour la Loi Malraux.**

Le permis de construire peut-être déposé avant par le marchand ou l'Association en cours de constitution.

- **L'avantage fiscal Malraux débute la première année où des travaux sont réalisés.**

L'avantage fiscal dure au maximum quatre ans et la réduction d'impôt est calculée sur les travaux réellement décaissés.

FAQ sur la Loi Malraux 2013

Quels sont les logements éligibles au dispositif Malraux 2013 ?

Les logements éligibles à la loi Malraux sont les biens restaurés situés

- dans un secteur sauvegardé
- jusqu'au 31 décembre 2015, les biens restaurés situés dans un quartier ancien dégradé délimité en application de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique.
- dans une ZPPAUP

Qu'est ce qu'une ZPPAUP ?

C'est une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager.

Qu'est ce qu'un Secteur Sauvegardé ?

C'est une zone urbaine au « caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non » (Code de l'urbanisme, art. L. 313-1).

Comment fonctionne la réduction d'impôt en Loi Malraux 2013 ?

La réduction d'impôt n'est pas reportable. Il convient donc de paramétrer son investissement sur sa fiscalité pour ne pas perdre de la réduction d'impôt.

ELYZIA / La Financière du Cap
31 rue du Chemin de fer 59100 Roubaix
Tél : 09 72 35 30 70
www.foncier-deficit.fr