

CADRE FISCAL DES OPERATIONS IMMOBILIERES SOUS LA LOI MALRAUX

Article 199 ter viciés du code général des impôts



1. Les bénéficiaires de la réduction d'impôt

2. Les opérations concernées

3. Les dépenses ouvrant droit à réduction d'impôt

4. Affectation de l'immeuble à la location

5. Montant de la réduction d'impôt

6. Obligations déclaratives

Présentation

Les particuliers qui investissent dans des opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains bénéficient d'un régime fiscal de faveur, connu en pratique sous l'appellation « loi Malraux ».

Prévu par l'article 199 ter viciés du CGI, ce régime fiscal de faveur prend la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu plafonnée au titre des dépenses supportées par les contribuables, sous réserve du respect de certaines conditions.

Ce dispositif a pris le relais du précédent qui permettait aux propriétaires de déduire de leurs revenus fonciers, en plus des charges de droit commun, certaines charges spécifiques et d'imputer sur leur revenu global, sans limitation de montant, le déficit en résultant.

Les bénéficiaires du dispositif fiscal

La réduction d'impôt bénéficie aux personnes physiques qui procèdent à des opérations de restauration immobilière directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes non soumise à l'impôt sur les sociétés.

Elle profite également aux personnes qui souscrivent des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) lorsque le montant de la souscription sert en partie à financer de telles opérations.

Ces personnes doivent être fiscalement domiciliées en France et imposées à raison des revenus de l'immeuble restauré, dans la catégorie des revenus fonciers.

Précisions

Le dispositif n'est pas applicable aux titulaires de droits démembrés (usufruitier, nu-proprétaire). Une exception est toutefois prévue en cas de démembrement de propriété consécutif au décès de l'un des conjoints.

Lorsque l'immeuble est détenu en indivision, chaque indivisaire est susceptible de bénéficier de la réduction d'impôt à raison de sa quote-part.

Les opérations concernées

Les opérations doivent être réalisées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé soit dans un site patrimonial remarquable (SPR), soit dans un quartier ancien dégradé, soit dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé.

Elle doivent être déclarées d'utilité publique sauf dans le cas où un plan de sauvegarde ou de mise en valeur a été approuvé. Ainsi, pour les opérations réalisées sur un immeuble situé dans un SPR, il faut distinguer plusieurs situations : le SPR est couvert soit par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé, soit par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé, ou bien l'opération de restauration de l'immeuble a été déclarée d'utilité publique.

La restauration peut être effectuée sur un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel. La restauration peut aussi porter sur tout immeuble destiné, après travaux, à l'habitation (réaffectation à usage d'habitation de locaux affectés à un autre usage).

Précisions

Pour les opérations de restauration d'immeubles situés dans un quartier ancien dégradé ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé, le dispositif « Malraux » s'applique pour les dépenses supportées jusqu'au 31 décembre 2019.

Sont exclus du champ d'application de la réduction les travaux qui ne permettent qu'une restauration partielle de l'immeuble. Mais les travaux peuvent ne porter que sur les parties de l'immeuble qui nécessitent une intervention.

Les travaux de réaffectation à usage d'habitation de locaux affectés à un autre usage concernent les locaux non destinés originellement à l'habitation (bureaux transformés en logements, par exemple).

Les dépenses ouvrant droit à réduction d'impôt

Il s'agit :

- des charges de droit commun suivantes : les dépenses de réparation et d'entretien, les primes d'assurance, les dépenses d'amélioration, les impositions, les frais de gestion ainsi que la fraction des provisions pour dépenses de travaux de copropriété pour le montant effectivement employé par le syndic pour le paiement desdites dépenses ;
- les frais d'adhésion à une association foncière urbaine de restauration ;
- les travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique y compris les travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble d'habitation réalisés ou non dans le volume bâti existant (travaux ayant pour effet de rendre habitables des combles, des greniers ou des parties communes, extension de superficies habitables...).

Les dépenses prises en compte sont celles supportées à compter soit de la date de délivrance du permis de construire, soit de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable et jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivante. Cette durée peut être prolongée lorsque les travaux sont interrompus ou ralentis par l'effet de la force majeure ou de découverte de vestiges archéologiques.

Ouvrent droit également à la réduction d'impôt les souscriptions de parts de SCPI dont 65 % au minimum servent exclusivement à financer des dépenses mentionnées ci-dessus et 30 % au minimum servent à financer l'acquisition d'immeubles. Le montant de la souscription doit être intégralement affecté dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

Précisions

La réduction d'impôt est calculée sur le montant des dépenses effectivement supportées par le contribuable. Il y a donc lieu de déduire, le cas échéant, les aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux.

Lorsque les travaux sont réalisés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover, le montant des dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt est celui correspondant au prix des travaux devant être réalisés par le vendeur et effectivement payés par l'acquéreur selon l'échéancier prévu au contrat.

Lorsque le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt, les dépenses correspondantes ne peuvent faire l'objet d'aucune déduction pour la détermination des revenus fonciers (pas de double avantage, mais micro-foncier possible).

Affectation de l'immeuble à la location

Le propriétaire doit prendre l'engagement de louer l'immeuble pendant neuf ans. Lorsque la restauration porte sur un immeuble d'habitation, le contribuable prend l'engagement de le louer nu, à usage d'habitation principale du locataire.

Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société, les associés doivent en outre s'engager à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société. Il en va de même lorsque l'immeuble est la propriété d'une SCPI.

La location doit prendre effet dans les douze mois de l'achèvement des travaux. Elle doit être effective et continue pendant toute la durée de l'engagement.

Précisions

L'engagement de location doit prévoir que le locataire est une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable. Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société, le locataire doit être une personne autre que l'un des associés ou un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant de celui-ci.

Lorsqu'une même souscription de parts de SCPI est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, la période d'engagement de conservation des parts expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements acquis au moyen de la souscription et mis en location par la société.

En cas de congé du locataire, un délai de vacance d'un an au maximum est admis pour conclure un nouveau bail

Montant de la réduction d'impôt

Le taux de la réduction d'impôt est de :

- 30 % du montant des dépenses éligibles pour les immeubles situés dans le périmètre d'un SPR couvert par un PSMV approuvé, dans un quartier ancien dégradé ou dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé,**
- 22 % dans les autres cas (immeubles situés dans le périmètre d'un SPR couvert par un PVAP approuvé ou opération de restauration déclarée d'utilité publique).**

Les mêmes taux sont applicables aux souscriptions de parts de SCPI, la réduction d'impôt étant calculée sur la fraction du montant de la souscription affectée au financement desdites dépenses (à l'exclusion de la quote-part de souscription correspondant à l'acquisition d'immeubles et aux frais de collecte, de recherche et d'investissement.

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt sont prises en compte dans la limite de 400 000 € sur la période comprise entre la date de délivrance du permis de construire ou de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable et le 31 décembre de la troisième année qui suit. Le plafond des dépenses est un plafond pluriannuel sur une période de quatre ans.

Cette limite est globale : elle s'apprécie en tenant compte au titre d'une même année des dépenses réalisées par le contribuable (directement ou par l'intermédiaire d'une société) et des souscriptions de parts de SCPI. La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année du paiement des dépenses ou de la réalisation de la souscription de parts de SCPI.

Les dépenses éligibles qui dépassent le plafond ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

La fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition qui excède le montant de l'impôt dû au titre de cette année est reportable sur l'impôt dû au titre des trois années suivantes.

Précisions

La réduction d'impôt n'est pas prise en compte pour l'application du plafonnement global des niches fiscales visé à l'article 200-0 A du code général des impôts.

La réduction d'impôt ne peut également pas se cumuler pour un même logement (ou une même souscription) avec les réductions d'impôt au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur du tourisme, des investissements réalisés outre-mer, ni avec la réduction d'impôt « Duflot-Pinel » ou avec l'ancien « Scellier ».

Obligations déclaratives

La déclaration de revenus (personnes physiques) ou de résultats (sociétés) de la première année d'application du régime doit être accompagnée de l'engagement de location et, le cas échéant, de l'engagement de conservation des parts. Elle doit également être appuyée de certains justificatifs : copie du bail, déclaration d'utilité publique, autorisation d'urbanisme, déclaration d'achèvement des travaux, factures...

Les sociétés sont quant à elles tenues de délivrer chaque année à leurs associés, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1er mai, une attestation (fournissant notamment le détail de calcul de la réduction d'impôt correspondant aux droits des associés) dont un exemplaire est joint à leur déclaration de résultats et un autre à transmettre aux associés.

Lorsque l'immeuble appartient à une SCPI, les porteurs de parts doivent également déposer leurs parts sur un compte spécial de la société dans les trente jours suivant la date limite de dépôt de la déclaration de revenus de l'année de souscription. Pendant toute la période d'application du régime, ils doivent joindre à leur déclaration de revenus un état fournissant le détail de calcul de la réduction d'impôt.

Merci de votre attention