



## Les placements de A à Z

### En bref

- **Durée recommandée :**  
quinze ans
- **Risque de perte sur un an :**  
15 %

Idéal pour **défiscaliser**  
**beaucoup à court terme. Même**  
si l'opération est de longue haleine

### Pratique

#### Les dépenses ouvrant droit à réduction d'impôt

Sont pris en compte pour le calcul de la limite pluriannuelle de 400 000 euros, étalée sur quatre ans :

- les charges de droit commun : dépenses de réparation et d'entretien, dépenses d'amélioration, primes d'assurance, frais de gestion...;
- les frais d'adhésion à une association foncière urbaine de restauration;
- les travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique, comme les travaux de transformation en logements réalisés ou non dans le volume bâti existant (combles, greniers, parties communes transformées en habitation, extension de superficies habitables...).

## Immobilier Malraux

La loi Malraux favorise la réhabilitation de biens anciens de caractère. L'Etat aide les propriétaires qui réalisent des travaux pour louer ensuite le bien rénové. Le logement doit être situé dans des sites patrimoniaux remarquables (SPR) couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) ou être localisé dans un quartier présentant une forte concentration d'habitat dégradé. La location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement des travaux.

**Le capital est-il garanti?** Non. Vous n'êtes pas à l'abri d'une baisse des prix. Toutefois, la qualité du bâti et la localisation des opérations - souvent situées dans les centres-villes - offrent une bonne protection.

**L'argent est-il disponible?** Oui, mais c'est assez théorique. En contrepartie des avantages fiscaux, vous vous engagez à louer le logement à titre de résidence principale pour une durée de neuf ans. Si vous vendez avant, vous devrez rembourser l'avantage fiscal et payer des intérêts de retard annuels de 2,40%.

**Combien ça rapporte?** La rentabilité locative est faible : autour de 3% brut. En revanche, l'investissement offre en principe des perspectives de plus-values.

**Quelle est la règle fiscale?** La réduction d'impôt s'applique à toutes les opérations pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée après le 1<sup>er</sup> janvier 2009. Elle est égale à 22% pour les immeubles sis dans un SPR couvert par un PVAP ou un quartier ancien dégradé, et à 30% pour les immeubles sis dans un SPR couvert par un PSMV. Les dépenses de travaux et de rénovation (voir encadré) sont retenues dans la limite pluriannuelle de 400 000 euros, et ce pendant quatre ans. Lorsque la fraction de réduction d'impôt d'une année excède l'impôt du contribuable, le solde est imputable sur l'impôt sur le revenu des trois années suivantes. Le régime Malraux n'entre pas dans le plafond des niches fiscales. Pour optimiser le gain fiscal, vous avez intérêt à privilégier une opération dans laquelle le prix des travaux représente autour de 40 à 50% du coût total. La plus-value immobilière est imposable au taux de 19%, plus 17,2% de prélèvements sociaux. Mais elle est exonérée au bout de vingt-deux ans (trente ans pour les prélèvements sociaux).

**Où acheter?** Auprès des intermédiaires et conseillers en gestion de patrimoine spécialisés dans ces produits. Par exemple : **Thesaurus**.

### Nos conseils 2018

Ce système offre encore un véritable avantage puisqu'il échappe au plafond global des niches fiscales. De surcroît, les biens proposés sont bien situés et, de ce fait, susceptibles de se valoriser dans le temps, mais la taxation des loyers, après défiscalisation, reste importante.

