

Les propriétaires d'un immeuble situé dans un secteur éligible à la loi Malraux (secteur sauvegardés et zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager – ZPPAUP) peuvent imputer l'intégralité de leur déficit fonciers, résultant de leurs dépenses de restauration immobilière, sur leur revenu global et ce, sans aucune limite.

✔ **Une loi pérenne pour la Rénovation du Patrimoine**

Il y a 40 ans, les centres villes anciens étaient dégradés et insalubres.

Grâce à la clairvoyance d'André Malraux, alors Ministre des Affaires Culturelles, ils ont échappé au risque d'une complète démolition et sont redevenus l'atout majeur des villes.

Le projet de loi visait à « conserver au quartier considéré son style propre, tout en transformant les aménagements internes des édifices, de façon à rendre l'habitat moderne et confortable ». Depuis 40 ans, la loi Malraux a évolué. Complétée par la loi de Finances de 1977, elle est aujourd'hui un outil de défiscalisation des plus attractifs.

✔ **Secteurs sauvegardés et Z.P.P.A.U.P**

La loi Malraux concerne la rénovation d'immeubles anciens situés dans les secteurs et zones délimités de la manière suivante : Les ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) sont instituées autour de monuments ou de quartiers historiques, ou encore de sites et espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel. La création de telles zones résulte d'un arrêté préfectoral. L'institution des secteurs sauvegardés trouve son essence même dans la loi Malraux : ils sont créés par arrêté ministériel. Il en existe environ 90 répartis sur l'ensemble du territoire français.

✔ **Conditions d'application**

Les travaux doivent être à l'initiative du ou des propriétaires et aboutir à une restauration complète de l'immeuble bâti. Ils font l'objet d'une Autorisation Spéciale de Travaux, préalable au démarrage des travaux qui seront ensuite soumis au contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France. Si l'immeuble est situé en ZPPAUP, les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Le propriétaire doit s'engager à mettre le bien en location nue pendant 6 ans, à usage d'habitation principale. La location doit être effective dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux.

✔ **Déficit foncier**

Sont imputables sur le revenu global, sans limitation de montant, les déficits résultant de l'ensemble des charges déductibles supportées par le propriétaire à l'occasion de l'opération de restauration à l'exclusion des intérêts d'emprunt.

Pour la prise en compte des charges, on notera que c'est l'année de décaissement qui doit être retenue.

+ Loyer	6 000 €
- Intérêts d'emprunt	7 800 €
- Frais de gestion	550 €
- Impôt foncier	600 €
- Travaux	100 000 €
= Résultat foncier	- 102 950 €

Ce résultat sera imputable sur le revenu global à hauteur de 101 150 €, les 1 800 € de déficit trouvant leur origine dans les intérêts d'emprunt sont reportables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

✔ **Les Pièges à éviter**

Une implantation à surveiller :

Veiller au site d'implantation car celui-ci sera garant des perspectives de location du logement et de sa valorisation dans le temps.

Un prix de revient à surveiller :

L'impact fortement défiscalisant pousse certains opérateurs à pratiquer des prix de vente excessifs, il convient donc de rester vigilant au prix de revient de son logement travaux inclus qui doit être cohérent au regard du marché immobilier local.

Un montage fiscal rigoureux :

Attention, les investisseurs doivent réellement être à l'initiative des travaux, si l'on ne veut pas que l'opération soit requalifiée en vente en l'état future de rénovation.

Textes non contractuels