

DÉPENSES DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE EN SECTEUR SAUVEGARDÉ OU ASSIMILÉ : LOI MALRAUX

(CGI, art. 199 ter viciés ; BOI-IR-RICI-200)

Les personnes fiscalement domiciliées en France peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt au titre des dépenses engagées en vue de la restauration complète d'immeubles bâtis situés dans un secteur sauvegardé, un quartier ancien dégradé (QAD) ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AMVAP) lorsque la demande de permis de construire ou la déclaration de travaux a été déposée à compter du 1.1.2009 (nouveau dispositif *Malraux*).

Le propriétaire doit s'engager à donner l'immeuble en location nue pendant neuf ans.

Cette réduction d'impôt se substitue au régime de déduction de ces dépenses des revenus fonciers et d'imputation des déficits sur le revenu global prévu antérieurement par le dispositif Malraux, qui reste applicable jusqu'à la fin des opérations de restauration déjà engagées.

Ainsi, le régime applicable aux propriétaires qui ont déposé une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux avant le 1.1.2009 n'est pas modifié et continue à produire ses effets, dans les conditions antérieures, jusqu'à la fin des opérations de restauration portant sur l'immeuble concerné.

La réduction d'impôt s'applique également aux contribuables qui souscrivent des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) réalisant ces mêmes investissements.

NATURE DES OPÉRATIONS DE RESTAURATION

L'opération doit être réalisée en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un des secteurs, quartiers ou zones précités. Pour bénéficier de la réduction d'impôt, la restauration complète de l'immeuble doit avoir été déclarée d'utilité publique, sauf dans les secteurs sauvegardés, lorsque le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) est approuvé.

DÉPENSES ÉLIGIBLES À LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Deux catégories de dépenses ouvrent droit à la réduction d'impôt.

Certaines charges foncières de droit commun

- dépenses de réparation et d'entretien ;
- primes d'assurance ;
- dépenses d'amélioration afférentes à des locaux d'habitation, à l'exclusion des dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;
- dépenses d'amélioration afférentes aux locaux professionnels et commerciaux destinées à protéger ces locaux des effets de

l'amiante ou à faciliter l'accueil des handicapés, à l'exclusion des dépenses de travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;

- impositions, autres que celles incombant normalement à l'occupant, perçues au profit des collectivités locales ;
- frais de gestion ;
- provisions pour dépenses de travaux de la copropriété pour le montant versé par le syndic aux entreprises ayant réalisé les travaux ;
- frais accessoires des travaux de restauration tels que les honoraires versés à l'architecte pour l'établissement et le contrôle des devis ainsi que de la direction et la surveillance des travaux.

Ces dépenses ne sont pas déductibles des revenus fonciers dès lors qu'elles sont prises en compte pour le calcul de la réduction d'impôt. Les autres charges foncières de droit commun qui n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt restent déductibles des revenus fonciers.

Les dépenses spécifiques

- frais d'adhésion à une association foncière urbaine de restauration ;
- dépenses de travaux imposés ou autorisés par l'autorité publique, notamment travaux de démolition, travaux de reconstitution de toitures ou de murs extérieurs, travaux de transformation en logement de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation.

CONDITIONS À REMPLIR

Lorsque les dépenses portent sur un local à usage d'habitation, le propriétaire doit prendre l'engagement de le louer nu à usage d'habitation principale du locataire pendant **neuf ans**. Cette durée est calculée de date à date, à compter de la prise d'effet du bail initial.

Lorsque les dépenses portent sur un local affecté à un usage autre que l'habitation, le propriétaire doit prendre l'engagement de le louer pendant la même durée.

La prise d'effet du premier bail doit intervenir dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux.

Les revenus tirés de la location doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers.

Le titulaire du bail ne doit pas être un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du propriétaire.

Le propriétaire ne peut pas se réserver la jouissance du logement même pour une courte durée.

Les dépenses de restauration peuvent également être réalisées par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, dès lors que le produit de la location est imposé à l'impôt sur le revenu entre les mains des associés dans la catégorie des

Figure 9. Déclaration n° 2042 C, page 6.

7 | RÉDUCTIONS ET CRÉDITS D'IMPÔT (SUITE)

TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE : LOI MALRAUX

Opérations engagées en 2013 :

- dans un secteur sauvegardé ou assimilé 75Y
- dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AMVAP) 75X