

---

## AMÉNAGEMENT DU RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX IMMEUBLES BÂTIS SITUÉS DANS CERTAINES ZONES PROTÉGÉES (DISPOSITIF MALRAUX)

---

### Situation actuelle

Les propriétaires d'immeubles bâtis dans certaines zones protégées qui effectuent des travaux en vue de la restauration complète de ces immeubles sont autorisés, d'une part, à déduire, pour la détermination du revenu foncier imposable, en plus des charges de droit commun, certaines dépenses spécifiques (ex : frais d'adhésion aux associations urbaines de restauration, travaux de transformation en logement, dépenses de démolition, etc.), et, d'autre part, à imputer sur le revenu global **sans limitation de montant** leurs déficits fonciers résultant de l'ensemble des charges (spécifiques ou non) supportées à l'occasion de la restauration complète, à l'exclusion des intérêts d'emprunt.

### Situation nouvelle

Il est proposé d'aménager ce régime de faveur (dit « Malraux ») à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 afin :

- **d'élargir les dépenses déductibles** à l'ensemble des dépenses de travaux déclarés d'utilité publique imposés ou autorisés par l'autorité publique en application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux secteurs sauvegardés et aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;

- **d'étendre l'avantage fiscal aux locations à usage professionnel** afin de faciliter la restauration complète des immeubles concernés dont une partie est affectée à un usage professionnel. Cette extension permettrait en outre de favoriser le maintien des commerces de proximité dans les centres-ville historiques ;

En contrepartie de ces assouplissements, il est proposé :

- **de généraliser l'exigence d'une déclaration d'utilité publique** pour mieux encadrer les opérations éligibles aux avantages fiscaux ;

- **d'allonger la durée de l'engagement de location** pour l'aligner sur celle retenue pour l'application des principaux dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement immobilier locatif, soit neuf ans au lieu de six ans ;

- **de fixer une limite d'imputation sur les autres revenus** des charges supportées à l'occasion de la restauration complète de l'immeuble situé dans un secteur protégé. Le plafonnement des effets de ce mécanisme, dont l'application n'est actuellement soumise à aucune limitation, permettrait d'éviter que le cumul de plusieurs opérations ne permette à un même contribuable de s'affranchir de toute imposition à l'impôt sur le revenu.

Afin de tenir compte des différences de réglementation applicable en matière d'urbanisme et de degré de contraintes, notamment architecturales, imposées aux propriétaires des immeubles concernés, cette limite d'imputation ainsi que le taux de déduction différerait selon la zone de protection concernée.

**Le taux de déduction appliqué aux dépenses et le montant maximum déductible en résultant seraient ainsi respectivement fixés à :**

- **100 %**, dans la limite de **140 000 euros de dépenses**, lorsque l'immeuble est situé dans un secteur sauvegardé ;

- **75 %**, dans la limite de 100 000 euros de dépenses<sup>1</sup>, lorsque l'immeuble est situé dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

La déduction dont un même contribuable pourrait bénéficier au titre d'une même année à raison, le cas échéant, de plusieurs opérations éligibles au dispositif Malraux serait globalement plafonnée à 140 000 euros.

En outre, pour éviter les opérations purement patrimoniales réalisées dans un seul but d'optimisation fiscale, **il est également proposé de fixer un délai de mise en location du bien** : la location devrait prendre effet au plus tard le 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle la première déduction est opérée.

Enfin, le déficit résultant des dépenses de restauration complète d'immeubles bâtis serait mentionné par le contribuable sur sa déclaration de revenus pour le calcul du revenu fiscal de référence, qui permet de mieux apprécier les capacités contributives.

Cette mention permettra de **compléter l'évaluation du dispositif Malraux grâce à une meilleure estimation de la dépense fiscale**.

Ces nouvelles dispositions s'appliqueraient aux dépenses portant sur des immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

### Exemple 1

Françoise souhaite effectuer un investissement éligible au dispositif Malraux. Cadre au sein d'une entreprise pharmaceutique, elle perçoit un salaire annuel de 100 000 euros.

Avant d'effectuer son investissement, Françoise élabore un plan prévisionnel de financement en fonction des paramètres suivants :

Charges		Recettes	
Prix du foncier :	50 000 €	Subvention :	20 000 € la 1 <sup>re</sup> année
Prix des travaux de restauration :	100 000 € la 1 <sup>re</sup> année 50 000 € la 2 <sup>e</sup> année	Loyers :	4 800 € par an (à compter de la 3 <sup>e</sup> année)
Prime d'assurance et taxe foncière :	2 500 € par an		

<sup>1</sup> Cette limite correspond donc à des dépenses éligibles d'un montant maximum d'environ 133 330 euros (133 333 x 0,75 = 100 000 euros).

Le résultat des simulations que Françoise a effectuées sont retracés dans le tableau ci-dessous :

		1 <sup>re</sup> année	2 <sup>e</sup> année	3 <sup>e</sup> année
<b>Situation actuelle</b>	<b>Revenus fonciers</b>	- 82 500 € [= 20 000 € - (100 000 € + 2 500 €)]	- 52 500 € [= -(50 000 € + 2 500 €)]	+ 2 300 € [= 4 800 € - 2 500 €]
	<b>Salaires</b>	+ 100 000 €	+ 100 000 €	+ 100 000 €
	<b>Revenu brut global</b>	+ 17 500 €	+ 47 500 €	+ 102 300 €
<b>Situation nouvelle (secteur sauvegardé)</b>	<b>Revenus fonciers</b>	- 82 500 € [= 20 000 € - (100 000 € + 2 500 €)]	- 52 500 € [= - 50 000 € - 2 500 €]	+ 2 300 € [= 4 800 € - 2 500 €]
	<b>Salaires</b>	+ 100 000 €	+ 100 000 €	+ 100 000 €
	<b>Revenu brut global</b>	+ 17 500 €	+ 47 500 €	+ 102 300 €
<b>Situation nouvelle (ZPPAUP)</b>	<b>Revenus fonciers</b>	- 57 500 € [= 20 000 € - (75 000 € <sup>(1)</sup> + 2 500 €)]	- 35 000 € [= -37 500 € - 2 500 €]	+ 2 300 € [= 4 800 € - 2 500 €]
	<b>Salaires</b>	+ 100 000 €	+ 100 000 €	+ 100 000 €
	<b>Revenu brut global</b>	+ 42 500 €	+ 65 000 €	+ 102 300 €

## Exemple 2

Françoise a finalement reçu une proposition qui lui paraît intéressante mais pour un montant d'investissement nettement supérieur à ce qu'elle escomptait.

Charges		Recettes	
<b>Prix du foncier :</b>	100 000 €	<b>Subvention :</b>	20 000 € la 1 <sup>re</sup> année
<b>Prix des travaux de restauration :</b>	160 000 € la 1 <sup>re</sup> année	<b>Loyers :</b>	6 000 € par an (à compter de la 3 <sup>e</sup> année)
<b>Prime d'assurance et taxe foncière :</b>	100 000 € la 2 <sup>e</sup> année		
	4 000 € par an		

Le résultat des simulations que Françoise a effectuées sont retracés dans le tableau ci-dessous :

		1 <sup>re</sup> année	2 <sup>e</sup> année	3 <sup>e</sup> année
<b>Situation actuelle</b>	<b>Revenus fonciers</b>	- 144 000 € [= 20 000 € - (160 000 € + 4 000 €)]	- 104 000 € [= -(100 000 € + 4 000 €)]	+ 2 000 € [= 6 000 € - 4 000 €]
	<b>Salaires</b>	+ 100 000 €	+ 100 000 €	+ 100 000 €
	<b>Revenu brut global</b>	- 44 000 €	- 4 000 €	+ 102 000 €
<b>Situation nouvelle (secteur sauvegardé)</b>	<b>Revenus fonciers</b>	- 124 000 € [= 20 000 € - 140 000 € <sup>(2)</sup> - 4 000 €]	- 104 000 € [= - 100 000 € - 4 000 €]	+ 2 000 € [= 6 000 € - 4 000 €]
	<b>Salaires</b>	+ 100 000 €	+ 100 000 €	+ 100 000 €
	<b>Revenu brut global</b>	-24 000 €	- 4 000 €	+ 102 000 €
<b>Situation nouvelle (ZPPAUP)</b>	<b>Revenus fonciers</b>	- 84 000 € [= 20 000 € - 100 000 € <sup>(1)</sup> - 4 000 €]	- 79 000 € [= - 75 000 € <sup>(1)</sup> - 4 000 €]	+ 2 000 € [= 6 000 € - 4 000 €]
	<b>Salaires</b>	+ 100 000 €	+ 100 000 €	+ 100 000 €
	<b>Revenu brut global</b>	+ 16 000 €	+ 21 000 €	+ 102 000 €

<sup>(1)</sup> Françoise subit l'effet de la limitation des charges déductibles à 75 % de leur montant dans la limite de 100 000 euros pour les investissements réalisés dans des ZPPAUP.

<sup>(2)</sup> Françoise subit l'effet de la limitation des charges déductibles à 140 000 euros pour les investissements réalisés dans les secteurs sauvegardés.