

DISPOSITIF « MALRAUX »

À titre de comparaison, le dispositif « Denormandie » concerne des opérations d'investissement locatif, c'est-à-dire d'acquisition-amélioration de logements. Il s'applique donc exclusivement à des situations d'acquisition alors que le dispositif « Malraux » peut concerner un logement déjà en possession de son propriétaire. Dans le second cas, les travaux, lourds, doivent concerner l'ensemble du bâtiment.

TYPOLOGIE DE L'AIDE

▪ **Nature de l'aide : aide fiscale (réduction d'impôt sur le revenu).**

▪ **Objet de l'aide :** restauration complète d'un immeuble bâti dans les secteurs sauvegardés, les quartiers anciens dégradés et les zones protégées.

▪ **Public bénéficiaire :** propriétaires physiques bailleurs (et associés physiques de sociétés propriétaires non soumises à l'impôt sur les sociétés, dont SCPI sous certaines conditions). En cas d'opérateur, applicable à une VIR ou avec création d'une association syndicale libre.

▪ **Zonage géographique :** site patrimonial remarquable classé, et, jusqu'au 31 décembre 2019, les territoires PNRQAD ainsi que certains quartiers relevant de conventions ANRU.

Critères liés aux travaux

Restauration complète.

Déclaration d'utilité publique nécessaire, sauf si plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (PMVAP).

Critère de ressources ou de statut du bénéficiaire

Personnes physiques propriétaires.

Contreparties

Obligation de location comme résidence principale en non meublé

Critère de durée

Engagement de location minimal de 6 ans

Montant de l'aide

Taux de 30 % (22 % en SPR ne disposant pas d'un PSMV ni d'un PMVAP). Les dépenses prises en compte sont plafonnées selon une limite fixée à 400 000 € sur une période de quatre années consécutives.

Exemple

50 000 € euros de travaux participant à la restauration complète d'un immeuble dans un quartier ancien dégradé, complété par un engagement de location de 6 ans, correspondent à 15 000 € (50 000 € x 30 %) de réduction d'impôt sur le revenu.

Quels autres outils ?

- Dispositif « Louer abordable »
- Aides de l'Anah
- Éco-PTZ

Incompatibilité avec les dispositifs Denormandie, Pinel et la déduction des revenus fonciers « Louer ensemble ».

Références :

- Art. 199 ter viciés du Code général des impôts
- Précisions sur les immeubles spéciaux sur impots.gouv.fr

