

Loi Malraux

La loi Malraux prévoit un dispositif de défiscalisation dans l'immobilier ancien, pour la réalisation d'une restauration complète d'un immeuble bâti éligible. Il est possible de **défiscaliser jusqu'à 30% du montant de ces travaux**, dans la limite d'un **plafond fixé à 400 000 euros** de travaux sur **4 ans** → Hors niche fiscale. *L'aide est disponible pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, sans conditions de ressources.*

A savoir: En France, les dispositifs pour réduire ses impôts dans l'ancien et le neuf, sont plafonnés à 10 000 € par année.

Conditions à l'achat :

- Un ensemble immobilier ancien
 - Situé dans un **site patrimonial remarquable (SPR)**, ou un **quartier ancien dégradé**, ou un **quartier du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU)**
- **A rénover intégralement** sous l'autorité de l'**Architecte des Bâtiments de France**, qui valide les travaux
- Il est possible d'acheter un bien qui n'est pas à l'origine une habitation pour le transformer avec la rénovation

Conditions pour la location :

- Des logements nus à titre de résidence principale
- Une durée de 9 ans
- Louer le bien dans les 12 mois qui suivent les travaux
- Le locataire ne doit pas être un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du propriétaire

A noter : Pas de plafonds à respecter pour les loyers

Travaux de rénovation éligibles :

- **Travaux de réparation et d'entretien**
- Travaux visant à améliorer les locaux d'habitation ou locaux professionnels et commerciaux (désamiantage, accès PMR...)
- Travaux imposés ou autorisés en applications du règlement du SPR

A noter : Les travaux sont soumis à une **demande d'autorisation d'urbanisme obligatoire (PC ou DP)**

Les autres charges prises en compte par la loi Malraux 2020 :

- Frais de gestion et prime d'assurance
- Impositions
- Quote-part de provisions pour dépenses de travaux de la copropriété

 **ATTENTION**

→ Le report de la réduction d'impôts n'est pas possible