

BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Le régime Malraux

Le législateur a apporté en 2016 de nouvelles modifications au nouveau régime « Malraux » (article 199 ter viciés du CGI). Outre son adaptation aux nouveaux zonages urbains, ses conséquences fiscales ont en effet été revues pour mieux correspondre aux enjeux entourant la restauration des immeubles concernés. Ces principes sont applicables aux dépenses pour lesquelles la demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée à compter du 9 juillet 2016.

LE RAPPEL DES TAUX APPLICABLES

Pour rappel, la loi de finances rectificative pour 2016, conséquence de la loi C.A.P n° 2016-926 du 7 juillet 2016, intègre dans le champ d'application du régime Malraux la création des sites patrimoniaux remarquables (SPR).

Le dispositif Malraux n'est donc désormais applicables qu'au sein de trois zonages :

- **Le site patrimonial remarquable (SPR)** couvert par un PSMV approuvé ou PVAP approuvé ou à défaut lorsque la restauration de l'immeuble a été déclarée d'utilité publique ;
- **Le quartier ancien dégradé (QAD)** lorsque la restauration de l'immeuble a été déclarée d'utilité publique ;
- **Le quartier conventionné (NPNRU)** lorsque la restauration de l'immeuble a été déclarée d'utilité publique.

La loi de finances rectificative pour 2016 conserve la distinction sectorielle par taux :

- **30%** : le SPR couvert par un PSMV approuvé, le QAD et NPNRU avec DUP ;
- **22%** : le SPR couvert par un PVAP approuvé ou le SPR avec DUP

Pour plus d'information : cf. [notre bulletin consacré à la loi CAP](#).

UNE PRISE EN COMPTE PLUS SOUPLE DES DEPENSES DE TRAVAUX

Désormais, le plafond de dépenses de 400.000 euros ouvrant droit à ce bénéfice n'est plus apprécié annuellement à raison de 100.000 euros par an pendant 4 ans mais de façon pluriannuelle sur une période globale de 4 ans à compter de l'autorisation de travaux.

Il sera donc possible de réaliser 400.000 euros de travaux éligibles au cours d'une même année.

Un **mécanisme de report** au titre des 3 années suivantes est également mis en place pour la fraction de la réduction d'impôt qui ne serait pas imputée l'année de réalisation des dépenses faute d'impôt sur le revenu suffisant.

CONFIRMATION DE LA CONDITION TENANT A LA NATURE DE L'IMMEUBLE

Le législateur a confirmé le bénéfice de la réduction d'impôt à tous les locaux destinés à l'habitation après réalisation des travaux, y compris ceux qui ne l'étaient pas originellement.

Rappelons, en revanche, que les locaux destinés après travaux à un usage autre que l'habitation (commercial notamment) ne demeurent éligibles à ce dispositif que s'ils n'étaient pas originellement affectés à cet usage et que le produit de leur mise en location relève de la catégorie des revenus fonciers (locations nues).

Conseil pratique

L'instauration du prélèvement à la source n'a pas affecté le régime Malraux qui a vu son intérêt préservé. Par ailleurs, la période à laquelle effectuer l'investissement Malraux reste inchangée. Il est conseillé de réaliser l'investissement générateur de la réduction d'impôt en fin d'année.

Le point sur les QAD et NPNRU

La loi de finance pour 2020 a prorogé l'application du régime « Malraux » dans ces zones, lorsque la restauration de l'immeuble a été déclarée d'utilité publique. Ainsi, la réduction d'impôt s'applique aux dépenses effectuées jusqu'au 31 décembre 2022.

Les autres zones (SPR avec PSMV, AVAP ou DUP) ne font l'objet d'aucune limitation dans la durée.

Ont participé à ce bulletin

Département opérations immobilières

Vianney Rivière
Avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé
Avocat associé

Claire Brusseau
Juriste

Camille Ollivier
Juriste

Joanna Lecointre
Juriste