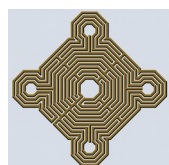


LA FISCALITÉ EN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

La présente fiche a pour objet de présenter le dispositif fiscal dit « Malraux » applicable en site patrimonial remarquable



FICHE PRATIQUE

MONUMENTS HISTORIQUES & ESPACES PROTÉGÉS

La loi Malraux, qui a institué les secteurs sauvegardés en 1962, ne prévoyait aucune disposition fiscale. C'est en **1977** qu'un avantage fiscal particulier a été créé en faveur de la **restauration des immeubles d'habitation anciens** les plus dignes d'intérêt. Il s'agissait d'éviter que les centres-villes disposant d'un patrimoine architectural ne se dégradent, voire soient détruits.

Ce régime d'avantages, appelé « dispositif Malraux », intervient en contrepartie d'un respect du patrimoine, répondant à l'intérêt général de sa préservation et de sa mise en valeur. Il a pour objectif de **rééquilibrer le coût de restauration du bâti ancien afin de promouvoir l'initiative privée**, dans un domaine d'investissement contraint.

Aujourd'hui, le dispositif Malraux est un des outils – avec les subventions de l'ANAH, de l'ANRU et autres dispositifs de défiscalisation immobilière – **au service de la politique de requalification des centres urbains dégradés et du logement**. Il contribue à la lutte contre l'habitat indigne, à la promotion d'une offre diversifiée en logements locatifs et à la redynamisation des centres anciens.

1. Le dispositif Malraux : définition

Le dispositif Malraux est régi par **l'article 199 ter** du **code général des impôts** (CGI) qui prévoit une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des dépenses effectuées en vue de la **restauration complète d'un immeuble bâti**.

Ce dispositif ouvrant droit à une réduction fiscale s'applique aux périmètres suivants :

- les **sites patrimoniaux remarquables** (articles L. 631-1 et L631-2 du code du patrimoine), soit lorsque le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) de ce site patrimonial remarquable est approuvé, soit lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique ;
- les **quartiers anciens dégradés** définis par l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, qui fixe jusqu'au 31 décembre 2019 la possibilité de bénéficier du régime Malraux dès lors que la restauration a été déclarée d'utilité publique ;
- les **quartiers du nouveau programme de renouvellement urbain** (NPNRU), listés par arrêté du 19 janvier 2018, dès lors que la restauration a été déclarée d'utilité publique.

Le taux de réduction d'impôt en site patrimonial remarquable s'élève à **22 %** des travaux de restauration*.
Le taux de réduction d'impôt en site patrimonial remarquable doté d'un PSMV, en quartier ancien dégradé et en quartier NPNRU s'élève à **30 %** des travaux de restauration*.

Localisation de l'immeuble	Site patrimonial remarquable			Quartier ancien dégradé	NPNRU
	PSMV	PVAP	Restauration déclarée d'utilité publique	Restauration déclarée d'utilité publique	Restauration déclarée d'utilité publique
Taux de la réduction d'impôt	30%	22%	22%	30%	30%

2. Les conditions d'application du dispositif Malraux :

- Les **propriétaires concernés** sont les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4B du code général des impôts :
 - les personnes qui ont en France leur foyer ou le lieu de leur séjour principal ;
 - les personnes exerçant en France une activité professionnelle, salariée ou non, à moins qu'elles ne justifient que cette activité y est exercée à titre accessoire ;
 - les personnes qui ont en France le centre de leurs intérêts économiques ;
 - sont également considérés comme ayant leur domicile fiscal en France, les agents de l'État qui exercent leurs fonctions ou sont chargés de mission dans un pays étranger et qui ne sont pas soumis dans ce pays à un impôt personnel sur l'ensemble de leurs revenus ;

*dans la limite de 400 000 € pour une période 4 ans. Voir modalités ci-après.

Remarque : Les propriétaires de droits démembrés (nu-propriétaires et usufruitiers) sont exclus du dispositif Malraux.

➤ Les **locaux** concernés sont :

- les locaux d'habitation ;
- les locaux destinés après travaux à l'habitation ;
- les locaux affectés à un usage autre que l'habitation, n'ayant pas été originellement destinés à l'habitation et dont le produit de la location est imposé dans la catégorie des revenus fonciers.

➤ Les **dépenses** concernées sont :

- les dépenses de réparation et d'entretien effectivement supportées par le propriétaire ;
- les primes d'assurances ;
- les dépenses d'amélioration* afférentes aux locaux d'habitation ;
- certaines dépenses d'amélioration* afférentes aux locaux professionnels et commerciaux (désamiantage, accès des personnes handicapées...) ;
- les impositions (telles que définies à l'article 31 du code général des impôts) ;
- les frais de gestion fixés à 20 € par local (le cas échéant, majorés des frais définis à l'article 31 du CGI) ;
- la quote-part de provisions pour dépenses de travaux de la copropriété revenant au copropriétaire ;
- les frais d'adhésion à des associations foncières urbaines de restauration ;
- les dépenses de travaux imposés ou autorisés en application des dispositions législatives ou réglementaires relatives aux sites patrimoniaux remarquables ou quartiers de la politique de la ville ;
- la fraction des provisions versées par le propriétaire pour dépenses de travaux de la copropriété et pour le montant effectivement employé par le syndic de la copropriété au paiement desdites dépenses.

Remarque : Les dépenses prises en compte pour le calcul de la réduction d'impôt ne peuvent pas venir en déduction des revenus fonciers. En revanche, les charges autres que celles énumérées ci-dessus, notamment les intérêts d'emprunt, n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt, mais sont déductibles des revenus fonciers.

→ Lorsque le bien est situé en site patrimonial remarquable, **l'accord de l'architecte des Bâtiments de France** sur les travaux est requis dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme. En application de l'article R313-29 du code de l'urbanisme, l'architecte des Bâtiments de France accompagne le cas échéant, son accord sur les travaux projetés d'une attestation certifiant que ces travaux constituent la restauration complète de l'immeuble concerné.

➤ Les **engagements** du propriétaire :

- lorsque les dépenses portent sur un local à usage d'habitation, le propriétaire prend l'engagement de le **louer nu**, à usage de résidence principale du locataire, pendant une durée de **neuf ans** ;
- lorsque le local est affecté à un autre usage que l'habitation, le propriétaire prend l'engagement de le louer pendant la même durée ;
- la location doit intervenir dans les **douze mois** suivant l'achèvement des travaux ;
- le **titulaire du bail ne doit pas être un membre du foyer fiscal**, un ascendant ou un descendant du propriétaire ;
- les revenus tirés de la location doivent être imposés dans la catégorie des revenus fonciers ;
- 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 dans la catégorie des revenus fonciers. Les associés peuvent bénéficier de la réduction d'impôt pour la quote-part des dépenses correspondant à leurs droits dans la société. Dans ce cas, les associés doivent s'engager à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société.

→ L'article 199 ter viciés-II prévoit également que les travaux peuvent être réalisés dans le cadre du contrat de vente d'un immeuble à rénover. Le montant des dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt est celui

*à l'exclusion notamment des frais correspondant à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement

correspondant au prix des travaux devant être réalisés par le vendeur et effectivement payé par l'acquéreur.

3. La mise en œuvre du dispositif Malraux :

- Base de la réduction d'impôt :
 - Les dépenses payées sont retenues pour leur montant TVA comprise (excepté pour certains bailleurs), après **déduction des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux**, notamment par l'ANAH ;
 - La période durant laquelle les dépenses de travaux de restauration sont **éligibles à l'avantage fiscal** est fixée **jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant la délivrance du permis ou de la non opposition à déclaration préalable, soit quatre années fiscales**.
 - La réduction d'impôt est calculée sur le montant des dépenses de travaux de restauration complète d'un immeuble bâti dans la **limite de 400 000 € pour une période 4 ans** ;
 - Lorsque le bien est détenu en indivision, le plafond de 400 000 € s'applique distinctement à chaque propriétaire indivis ;
 - Lorsque l'immeuble est détenu par **une société non soumise à l'impôt sur les sociétés** (ex. société civile immobilière), chaque associé bénéficie de la **réduction d'impôt sur le montant de sa quote-part** de dépenses retenue dans la limite de 400 000 € pour une période 4 ans ;
 - La réduction d'impôt est accordée **au titre de l'année du paiement des dépenses éligibles** et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année. Lorsque la réduction d'impôt au titre d'une année excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des trois années suivantes.

Remarque : Le contribuable peut choisir de ne pas bénéficier de la réduction d'impôt et déduire de ses revenus fonciers les dépenses de travaux de restauration déductibles selon les règles de droit commun. Dans ce cas, l'imputation du déficit foncier éventuel sur le revenu global de l'année concernée est limitée à 10 700 €, l'excédent étant le cas échéant imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

- Le **non-cumul** avec d'autres dispositifs fiscaux :

Il n'est pas possible, pour un même local de cumuler le bénéfice du dispositif Malraux avec l'une des réductions d'impôt suivantes :

- investissements locatifs réalisés dans le secteur du tourisme (articles 199 decies E à 199 decies G du code général des impôts) ;
- investissements réalisés dans une résidence hôtelière à vocation sociale (article 199 decies I du code général des impôts) ;
- investissements réalisés outre-mer dans le secteur du logement ou au capital de certaines sociétés (article 199 undecies A du code général des impôts).

Références :

- [article 199 terdecies du code général des impôts](#)
- [article R313-29 du code de l'urbanisme](#)
- [BOFIP "dispositif Malraux" - BOI-IR-RICI-200-20170905](#)