

CONDITIONS REQUISES POUR BENEFICIER DU REGIME FISCAL DE LA LOI MALRAUX

Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique de restauration immobilière, les propriétaires peuvent bénéficier du régime fiscal de la Loi Malraux sous certaines conditions:

1) SITUATION DU BIEN

Le bien doit être un **immeuble ancien**, situé **dans la ZPPAUP** et à **usage d'habitation**. Le bâtiment doit présenter **des éléments architecturaux et patrimoniaux intéressants à mettre en valeur et ou à conserver**.

2) ENGAGEMENT DE LOCATION

La location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux de restauration. Les appartements doivent être **loués nu à usage d'habitation principale** à un locataire autre qu'un ascendant ou descendant pendant **une durée minimale de 6 ans**.

3) DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le propriétaire doit entreprendre des **travaux** de restauration immobilière qui devront avoir été **déclarés d'utilité publique**. Cette procédure **initiée par la collectivité** rend **obligatoire** pour les propriétaires des immeubles, **la réalisation de travaux de réhabilitation prescrits dans un programme** établi par l'architecte conseil de la ville. Ce programme fait l'objet d'une **enquête publique** pour fonder son utilité publique.

4) TRAVAUX

Les travaux entrepris doivent aboutir à la **restauration complète du bâti sans en changer le volume habitable**.

Les travaux pouvant être imputés sur le déficit foncier du revenu global sont les suivants :

- les travaux de démolition imposés par l'autorité qui délivre le permis de construire
- Les travaux de reconstitution de toiture ou de murs extérieurs d'immeubles existants rendus nécessaires par les démolitions imposées.
- les travaux de transformation de logement de tout ou partie d'un immeuble d'habitation sous réserve que ces travaux soient réalisés dans le volume du bâti existant.

5) PERSONNES CONCERNEES

Cette opération s'adresse à toute personne physique ou associée d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (Société Civile Immobilière, Société Civiles de Placements Immobiliers) et **fortement fiscalisée**

L'initiative de la restauration doit provenir du propriétaire (personne seule) ou d'une association de plusieurs propriétaires (AFUL).

Lorsque toutes ces conditions sont remplies cela permet au propriétaire de pouvoir:

-déduire de son revenu imposable l'ensemble des dépenses nécessaires à l'opération de restauration immobilière sans limite.

-déduire les intérêts et les frais accessoires liés à l'emprunt sur les revenus fonciers des 5 années suivantes.

La défiscalisation peut s'étaler sur un deux ou trois ans, le temps de la durée des travaux.