

# Bulletin Opérations immobilières

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Rivière  
Avocats  
Associés

## Investissement Malraux : bénéficiez d'une réduction d'impôt de 150 000 € sur une même année

Deux plafonds de dépenses éligibles coexistent dans le cadre du régime Malraux selon la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme nécessaire aux travaux. Savez-vous qu'il est possible de les cumuler ?

### LES PLAFONDS DE DEPENSES ELIGIBLES A LA REDUCTION D'IMPOT MALRAUX

#### Malraux pré-2017

Avant la Loi de Finances rectificative du 29 décembre 2016, l'article 199 ter viciais disposait que les dépenses ouvrant droit à réduction d'impôt étaient retenues dans **la limite annuelle de 100 000 euros**.

Ce plafond continue de s'appliquer aux **immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée au plus tard le 31 décembre 2016**

#### Malraux post-2017

Concernant les **immeubles pour lesquels une demande de permis de construire ou déclaration préalable a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017**, les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt sont retenues dans **une nouvelle limite de 400 000 euros sur 4 ans**.

Ainsi, un investisseur peut désormais prétendre à une réduction d'impôt de 120.000 € sur une même année au lieu de devoir la répartir sur 4 ans.

### LE POSSIBLE CUMUL DES PLAFONDS DE DEPENSES ELIGIBLES

#### Une possibilité légale

A la lecture des nouvelles dispositions de l'article 199 ter viciais du CGI, l'investisseur souhaitant réaliser une opération éligible au nouveau plafond mais qui a déjà dépensé, lors des trois années précédentes, 250.000 € de travaux à l'occasion d'un précédent investissement ne pourra prétendre à un plafond de dépenses éligibles que de 400 k€ - 250 k€ = 150.000 €.

Toutefois, la Loi de Finances rectificative pour 2016 précise que ce nouveau plafond de 400.000 € ne s'applique qu'«*aux dépenses de restauration immobilière réalisées par les contribuables et portant sur des immeubles bâtis pour lesquels une **demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée à compter du 1er janvier 2017.***»

Ainsi, les dépenses de travaux relatives aux opérations soumises à l'ancien plafond ne doivent donc pas être prises en compte. Par conséquent, **l'investisseur pourra cumuler, sur deux opérations distinctes, les deux plafonds de dépenses et bénéficier ainsi d'une assiette de réduction d'impôt pouvant s'élever à 500 000 € sur une même année.**

#### Exemple chiffré

Un investisseur souhaite acquérir un bien dont les travaux, éligibles au nouveau plafond (PC déposé et obtenu en 2017), s'élèvent à 400.000 €.

Il souhaite en acquitter la totalité du prix en 2017.

Cet investisseur a déjà réalisé une opération Malraux en 2016 (soumis à l'ancien plafond) pour lequel il a acquitté 100.000 € de dépenses éligibles au cours de cette même année ; il prévoit désormais de verser, pour les besoins de cet investissement, 100 000 € de dépenses éligibles en 2017 et 50 000 € en 2018.

Cet investisseur pourra donc bénéficier d'une réduction d'impôt de 150 000 € en 2017, composée comme suit :

- 120 000 € au titre de son nouvel investissement (30% x 400 000 €) ;
- 30 000 € au titre de son investissement en cours (30% x 100 000 €).

Par ailleurs, il pourra bénéficier d'une nouvelle réduction d'impôt en 2018 à hauteur de 15 000 € (30% x 50 000 €).

#### Rappel

Tant pour le nouveau régime que pour celui applicable jusqu'alors, seules les dépenses **supportées jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle de délivrance du permis de construire ou d'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable** peuvent être prises en compte.

#### A noter

- **La Loi de Finance rectificative pour 2016 met en place un mécanisme de report interdit jusqu'alors.**

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut désormais être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des trois années suivantes.

- **Si l'investisseur bénéficie d'une assiette de réduction d'impôt de 500 000 €, il ne pourra plus bénéficier de réduction d'impôt au titre des trois années suivantes.**

#### Ont participé à ce bulletin :

Vianney Rivière  
Avocat associé

Olivier Denis  
Avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé  
Avocat associé

Thibault du Réau  
Avocat

Cédric Vermuse  
Avocat

Camille Decupper  
Juriste

Contact : vr@riviereavocats.com