

Bulletin Opérations immobilières

Rivière Avocats & Associés

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

A . A . R . P . I

Le Malraux de nouveau réformé et désormais plus souple !

Dans le but de le rendre toujours plus incitatif, le législateur a apporté de nouvelles modifications au nouveau régime « Malraux » (article 199 ter viciés du CGI) dans la Loi de Finances Rectificative pour 2016 : 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.

LES CONSÉQUENCES DE LA LOI CREATION, ARCHITECTURE, PATRIMOINE

Applicable aux dépenses pour lesquelles une demande de PC/DP a été déposée à compter du 9/07/2016

La prise en compte de la création des Sites Patrimoniaux Remarquables

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

Sont ainsi regroupés au sein de ce dispositif unique les anciens secteurs sauvegardés, AVAP et ZPPAUP.

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

- Les SPR (résultant soit de la requalification des ex-secteurs sauvegardés, AVAP et ZPPAUP, soit de l'adoption d'un PVAP) ;
- Les QAD ;
- Les quartiers conventionnés NPNRU.

UN DISPOSITIF RENDU PLUS ATTRACTIF

Applicable aux dépenses pour lesquelles une demande de PC/DP a été déposée à compter du 01/01/2017

Une prise en compte plus souple des dépenses de travaux éligibles

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

Il sera donc possible de réaliser 400.000 € 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.

Le maintien de plusieurs taux applicables

En fonction du secteur concerné, l'avantage fiscal Malraux permettait une réduction d'impôt de 30% (secteur sauvegardé, QAD ou NPNRU) ou 22 % ZPPAUP ou AVAP) du montant des dépenses de travaux éligibles.

Tout en intégrant les conséquences de la loi CAP, **la loi de finances rectificative pour 2016 conserve cette distinction sectorielle par les taux.** Seront donc concernés par le taux de :

- 30% : les SPR avec PSMV approuvé, les QAD et NPNRU ;
- 22% : les SPR avec PVAP approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique.

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

Confirmation de la condition tenant à la nature de l'immeuble

Le législateur vient confirmer 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.**

Il vient ainsi conforter la position déjà adoptée par le cabinet dans l'interprétation qu'il faisait des dispositions de l'article 199 ter viciés du CGI.

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).

Précisions importantes vis-à-vis du prélèvement à la source de l'IR

Le régime Malraux verra son intérêt préservé lors de l'instauration du prélèvement à la source (PLS) : **la réduction d'impôt générée en 2017 sera imputée sur l'impôt dû au titre des revenus exceptionnels de 2017 et, à défaut, fera l'objet d'un remboursement par l'Etat en 2018.**

Quant au **régime Malraux ancien** applicable jusqu'au 31 décembre 2017, il ne présentera plus d'intérêt sauf en présence de revenus exceptionnels.

Aussi, **il sera préférable de déclarer ces dépenses comme de simples déficits fonciers de droit commun.**

Pour plus de précision, [Cf. notre bulletin dédié à l'instauration du prélèvement à la source de l'IR](#).

Le point sur les QAD et NPNRU

Cette loi de finances rectificative pour 2016 étend l'éligibilité de ces zones aux dépenses de travaux supportées jusqu'au 31 décembre 2019 (contre 2017 actuellement).

Ont participé à ce bulletin :

Vianney Rivière
Avocat associé

Olivier Denis
Avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé
Avocat associé

Thibault du Réau
Avocat

Emilie Rouyer
Juriste

Contact : epsg@riviereavocats.com