

Bulletin opérations immobilières

Rivière Morlon & Associés

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

A V O C A T S

Où en est le Malraux ?

La loi de finances pour 2016 a modifié tant les régimes dits Malraux ancien (articles 31, 32 et 156 du CGI) que Malraux nouveau (article 199 ter viciés du CGI).

Focus sur les modifications apportées !

CONCERNANT LE MALRAUX ANCIEN (ARTICLE 118 DE LA LOI)

Annnonce de la suppression totale du régime

Bien que cantonné aux travaux procédant d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux déposée le 31 décembre 2008 au plus tard, toutes les autres conditions étant remplies par ailleurs, il est de plus en plus rare que certains chantiers en cours soient éligibles à ce dispositif.

C'est pourquoi le gouvernement a, dès le projet de loi initial, prévu sa suppression à l'article 47 emportant « suppression des dépenses fiscales inefficaces ».

Les dépenses éligibles désormais cantonnées au 31/12/2017

Les dispositions des articles 31, 32 et 156 du CGI relatives à ce régime étant supprimées, ce dernier disparaîtrait ainsi purement et simplement.

Toutefois, cette suppression n'est prévue qu'à compter du 1^{er} janvier 2018 afin de laisser neuf années aux derniers programmes éligibles avant que les dépenses correspondantes ne puissent plus relever de ce dispositif.

Conséquence pratique : **il est possible d'acquitter des dépenses de travaux jusqu'au 31 décembre 2017 sous l'égide de ce régime.**

CONCERNANT LE MALRAUX NOUVEAU (ARTICLE 5 DE LA LOI)

Prorogation du régime pour les PNRQAD

L'applicabilité du régime Malraux nouveau au sein des quartiers anciens dégradés était limitée au 31 décembre 2015. Une réforme devenait donc indispensable pour préserver ce régime.

C'est chose faite puisque **désormais le régime Malraux nouveau s'applique, concernant les PNRQAD, aux dépenses de travaux éligibles acquittées jusqu'au 31 décembre 2017.**

Les dispositions concernant les secteurs sauvegardés, ZPPAUP et AMVAPP restent inchangées étant donné qu'aucun terme n'est prévu.

Extension du régime aux quartiers conventionnés NPNRU

Les immeubles situés dans des quartiers concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) **constituent une nouvelle catégorie d'immeubles éligibles à la réduction d'impôt Malraux nouveau au taux de 30%** jusqu'au 31 décembre 2017 eux aussi.

Ce programme, qui relève d'une logique comparable à celle du PNRQAD (une DUP étant par ailleurs aussi nécessaire), vise les quartiers déterminés comme « *prioritaires de la politique de la ville (...) présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants* », et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle.

Rappel

Le Malraux nouveau s'est substitué au Malraux ancien pour les demandes de permis de construire ou déclarations de travaux déposées à compter du 1^{er} janvier 2009.

Quant aux particularités de ces régimes :

- Malraux ancien : imputation sans limitation sur le revenu global (réduction d'assiette) des dépenses de travaux éligibles ;
- Malraux nouveau : imputation sur le montant d'IR (réduction d'impôt) d'une quote-part de 22% ou 30% (selon les zones) des dépenses de travaux éligibles retenues dans la limite annuelle de 100.000 €.

A noter

La réduction d'impôt Malraux nouveau n'est pas soumise au plafonnement global dit des « niches fiscales ».

Remarque opérationnelle

L'applicabilité du régime Malraux répond sommairement d'une triple condition 1/ les travaux doivent aboutir à la restauration complète de l'immeuble, 2/ l'immeuble se situe dans une zone protégée et 3/ l'immeuble doit être donné en location nue pendant 9 ans.

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

Contact : vr@riviereavocats.com