



OLIVIER DENIS



EMMANUELLE  
POUTS SAINT GERMÉ



THIBAUT DU RÉAU

## BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

### Projet de loi de finances pour 2020 : vers la fin du « Malraux » en 2023?

Le projet de loi de finances initial ne comprenait aucune modification du dispositif « Malraux ». Pourtant, le gouvernement a déposé un amendement qui a été adopté par la commission des finances de l'Assemblée nationale visant à **mettre fin au dispositif à compter du 31 décembre 2023**.

#### Une atteinte grave au dispositif « Malraux », issue d'une initiative brouillonne

Le dispositif Malraux, permet d'obtenir une réduction d'impôt, au titre des **dépenses de restauration** des immeubles situés dans les sites patrimoniaux remarquables (SPR), ex-secteurs sauvegardés, les quartiers anciens dégradés (QAD) et les quartiers conventionnés NPNRU.

**Le dispositif s'étale dans le temps** : les dépenses, plafonnées à 400.000€ sont éligibles jusqu'au **31 décembre de la troisième année** qui suit l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Pourtant, le gouvernement a déposé un amendement visant à **supprimer le dispositif Malraux** à compter du 31 décembre 2020.

Cet amendement, obérait nécessairement et rétroactivement les opérations de restauration en cours, a néanmoins été adopté en l'état par la commission des finances le 7 octobre 2019.

Cependant, compte tenu des évidentes objections levées par certains, le gouvernement a de lui-même rectifié son amendement, **en reportant le délai à 2023**, et l'a à nouveau fait [adopter par la commission des finances](#) le 9 octobre 2019.

Ce revirement furtif et cafoilleux traduit un manque d'évaluation des conséquences et fait douter de la qualité d'analyse qui a été faite de la question.

Cet amendement doit désormais suivre le circuit législatif pour entrer en vigueur.

#### Une initiative en contradiction avec la politique du gouvernement

Le gouvernement affiche une politique forte de redynamisation des coeurs de ville.

Cette politique était clairement affichée dans la **loi ELAN** et dans la loi de finances 2018 avec la mise en place du **dispositif Denormandie**.

Une instruction du gouvernement datée du 29 juillet 2019 adressée aux préfets de régions et de départements leur demandait expressément de « **participer activement à la réhabilitation du bâti existant** » pour endiguer le phénomène de l'étalement urbain qui s'accompagne « **d'une paupérisation des centres-villes, (...), voire d'une dégradation du patrimoine bâti** ».

Or, aucun autre dispositif ne peut se vanter d'avoir à son actif des résultats aussi remarquables que la loi Malraux. Sans le dispositif Malraux de nombreux coeurs de villes auraient à ce jour perdu tout caractère et seraient en déshérence.

La suppression du dispositif Malraux est donc en contradiction avec ces objectifs.

De manière « politique », cet amendement est présenté comme un mécanisme d'évaluation. Dans ce cas, il paraît anormal d'avoir décidé de la fin du dispositif et non organisé un procédé d'évaluation.

#### Conclusion provisoire

Cet amendement devant suivre le circuit législatif, nous pouvons supposer qu'au cours de ce processus une analyse plus sérieuse conduise à sa suppression.

Néanmoins, cette année pourrait être **la dernière** pour bénéficier du dispositif Malraux sur une période de 4 ans. La situation est d'autant plus contraignante pour les opérations réalisées en **vente d'immeubles à rénover** pour lesquelles le paiement des travaux ne peut se faire que conformément à l'avancement des travaux.

#### Evolution du régime

Le régime « Malraux » n'était que l'application du principe fiscal de base selon lequel les déficits s'imputent sur le revenu catégoriel correspondant puis sur le revenu global au-delà.

La décision prise en 2009 d'en faire une réduction d'impôt, dispositif exceptionnel, l'a précarisé.

Depuis, le taux de la réduction d'impôt a subi deux rabots et elle risque maintenant de disparaître.

Dans les QAD et quartiers conventionnés NPNRU la réduction d'impôt ne s'applique **déjà plus** qu'aux dépenses effectuées **jusqu'au 31 décembre 2019**.

#### Ont participé à ce bulletin

**Vianney Rivière,**  
Associé-gérant

**Olivier Denis,**  
**Emmanuelle Pouts Saint Germé,**  
**Thibault du Réau,**  
Avocats associés

**Anna Cantérot,**  
**Pierre Darbo,**  
Avocats