

GUIDE IMMOBILIER ANCIEN AVEC TRAVAUX





La loi Denormandie

Avec la loi Denormandie, l'investisseur acquiert un logement ancien et en mauvais état situé dans les villes françaises éligibles à ce dispositif. Il engage ensuite des travaux de rénovation pour remettre le bien en conformité, et proposer une offre de logement décent aux futurs locataires.

Les conditions d'application



- › Louer le bien rénové non meublé pendant 6, 9 ou 12 ans.
- › Respecter un plafond de loyer en fonction de la zone géographique du logement.
- › Le locataire perçoit des revenus n'excédant pas les seuils déterminés par la loi Denormandie.
- › Les travaux de rénovation représentent 25 % minimum du coût total de l'opération (achat du bien + travaux).
- › Le bien doit être situé dans une commune engagée dans le plan national de revitalisation des villes moyennes « Action cœur de ville ».

Travaux éligibles



- Travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement de 20 % au minimum (et de 30 % minimum pour les logements individuels).
- Au moins deux types de travaux réalisés (parmi le changement de chaudière, l'isolation des combles, l'isolation des murs, le changement de production d'eau chaude, l'isolation des fenêtres).
- Création d'une surface habitable nouvelle (par exemple balcon, terrasse ou garage).



Les avantages



- Avantage fiscal de l'investissement, qui dépend de la durée de location du bien :
 - Location de 6 ans : réduction d'impôt égale à 12 % du prix du bien
 - Location de 9 ans : réduction d'impôt égale à 18 % du prix du bien
 - Location de 12 ans : réduction d'impôt égale à 21 % du prix du bien
- Bénéficier d'un prix d'acquisition plus faible pour un logement situé en centre-ville ou dans une zone qu'une commune souhaite revitaliser, dont la valeur a donc de fortes chances d'augmenter.
- Rénover un bien immobilier augmente sa valeur en cas de revente.

Contrairement à la loi Monuments Historiques, l'avantage fiscal en loi Denormandie est plafonné à un investissement de 300 000 euros maximum, et à 5 500 m² de surface habitable. Ce qui n'empêche pas d'acheter des biens plus onéreux : simplement, la fraction du montant de la transaction qui dépasse 300 000 euros ne sera pas retenue dans le calcul de la réduction d'impôt.

Attention : le dispositif Denormandie prendra fin le 31 décembre 2027.

Qu'est-ce que la loi Malraux ?

Il s'agit d'une solution de défiscalisation qui vise à protéger le patrimoine immobilier ancien. En effectuant des travaux de rénovation, vous pouvez bénéficier d'une réduction d'impôt pouvant atteindre 30 % du montant des travaux.

Les conditions pour profiter de la loi Malraux



- › Acquérir un bien immobilier éligible situé dans un site patrimonial remarquable.*
- › Réaliser des travaux de rénovation éligibles au dispositif Malraux, et sous le contrôle d'un architecte des Bâtiments de France (ABF).
- › Louer le bien 12 mois maximum après la fin des travaux.
- › Louer pendant une période de 9 ans.

* QAD (Quartier Ancien Dégradé), AMVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), secteur sauvegardé.



Les avantages de la loi



La loi Malraux séduit de nombreux investisseurs. Voici pourquoi :

- › Défiscalisation allant de 22 à 30 % du montant des travaux.
- › Revenus complémentaires grâce aux loyers.
- › Montant des loyers non plafonné.
- › Potentielle plus-value immobilière élevée à la revente du bien.
- › Possibilité d'acheter en VIR (Vente d'immeuble à rénover), équivalent de la Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour les immeubles anciens rénovés.

Travaux éligibles



Si vous souhaitez bénéficier des avantages de la loi, il faut uniquement réaliser des travaux éligibles au dispositif Malraux :

- › Démolition
- › Créer ou améliorer les logements.
- › Reconstruction de la toiture.
- › Reconstruction des murs extérieurs.

Exemples d'investissement

Pour un bien soumis en secteur sauvegardé

Coût total : 300 000 €

Prix du bien : 100 000 €

Montant des travaux : 200 000 €

GAIN FISCAL :

Réduction d'impôt de **30%**, soit

600 000 €



Qu'appelle-t-on « monument historique » ?

La loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques définit ceux-ci comme « les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public. »

Dans son article 1er, la loi précise le champ d'action de ce dispositif :

« Sont compris parmi les immeubles susceptibles d'être classés, aux termes de la présente loi :

a) Les monuments mégalithiques, les terrains qui renferment des stations ou gisements préhistoriques ;

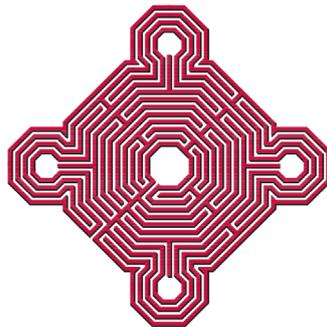
b) Les immeubles dont le classement est nécessaire pour isoler, dégager, assainir ou mettre en valeur un immeuble classé au titre des monuments historiques.

Est considéré, pour l'application de la présente loi, comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement, tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui, et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres.

À titre exceptionnel, ce périmètre peut être étendu à plus de 500 mètres. Un décret en Conseil d'État,

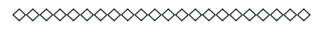
pris après avis de la commission supérieure des monuments historiques, déterminera les monuments auxquels s'applique cette extension et délimitera le périmètre de protection propre à chacun d'eux.

Lors de l'élaboration ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, le périmètre de 500 mètres mentionné au cinquième alinéa peut, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France et après accord de la commune, être modifié de façon à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Le périmètre est soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme. Il est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 126-1 du code de l'urbanisme. »



**MONUMENT
HISTORIQUE**

Les ambitions de la loi



Le statut de « monument historique » est une reconnaissance par l'État de la valeur patrimoniale d'un bien. Plus de 45 991 immeubles sont classés comme des monuments historiques (source : ministère de la Culture).

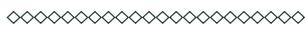
Ce régime fiscal vise à aider et encourager la protection et la restauration du patrimoine immobilier français remarquable : châteaux, bâtiments, immeubles, maison classés monuments historiques.



Pourquoi acquérir en monument historique ?

Réservée aux contribuables fortunés, la loi Monuments Historiques permet d'acquérir un patrimoine rare, assorti d'un avantage fiscal conséquent, immédiat et sans aucun plafond.

Les avantages de la loi



- › Le plafonnement global des niches fiscales ne s'applique pas : l'investissement est totalement déplafonné.
- › Si le bien n'est pas occupé par le propriétaire et ouvert au public, la totalité des charges foncières et financières liées à sa restauration peuvent être imputées sur les revenus fonciers.
- › La défiscalisation peut porter sur les revenus de l'année fiscale en cours.
- › Exonération des droits de succession en cas de convention signée avec le ministère de la Culture.
- › Pas d'obligation de louer le bien immobilier.
- › Loyers non plafonnés.



Exemples d'investissement

Investisseur avec
un taux d'imposition à **45%**

Travaux réalisés sur 2 ans

Prix du bien : 300 000 €

Montant des travaux : 200 000 €

(réalisés pour 100 000 € en Année 1 et 100 000 € en Année 2)

CALCUL DE L'AVANTAGE FISCAL :

$$100\,000\text{ €} \times 45\% + 100\,000\text{ €} \times 45\% \\ = \mathbf{90\,000\text{ €}}$$

L'investisseur diminue ses impôts de
45 000 € en Année 1 et de
45 000 € en Année 2.





GUIDE

loi Monuments Historiques & loi Malraux

www.loi-malraux-monuments-historiques.fr