

Fiscalité

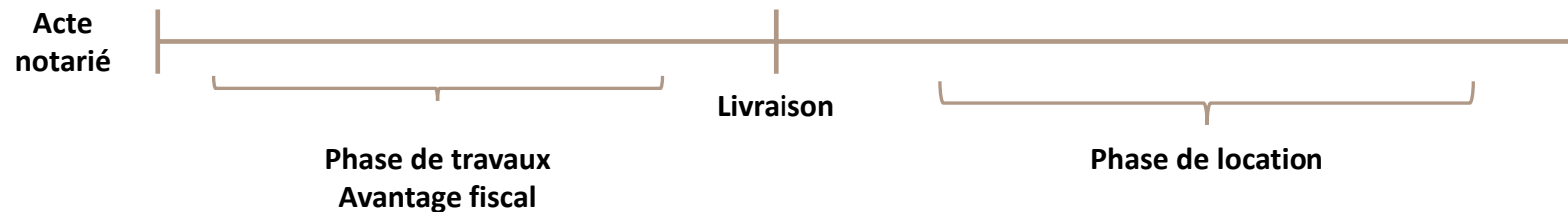
Une offre diversifiée adaptée à tous les profils



Les points communs

MALRAUX – DEFICIT FONCIER – MONUMENTS HISTORIQUES

- **Achat d'un appartement dans un immeuble vétuste nécessitant de gros travaux de rénovation.**
- **Ce sont les travaux qui génèrent l'économie fiscale pendant la phase de rénovation.**



- **Réhabilitation haut de gamme sous le contrôle des Architectes des Bâtiments de France et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.**
- **Pas de plafond de loyers ni de plafond de ressources du locataire.**
- **Hors plafonnement global des niches fiscales.**

Le dispositif Malraux

Type de bien

Immeuble situé dans un site remarquable patrimonial protégé

PRINCIPE

- ✓ **Réduction d'impôt de 30% du montant des travaux de réhabilitation payés dans l'année**
- ✓ Vente d'immeuble à rénover : les appels de fonds travaux sont liés à l'avancement réel du chantier (pas de possibilité de « piloter »)
- ✓ Plafond glissant de 400 K€ de travaux sur 4 ans (année du PC + 3) toutes opérations Malraux confondues
- ✓ Si IR < réduction d'impôt: excédent reportable 3 ans
- ✓ Location nue du bien en résidence principale pendant 9 ans
- ✓ La réduction d'impôt engendrée par les travaux effectués en 2020 sera remboursée en septembre 2021

Le dispositif Malraux

Profil clients

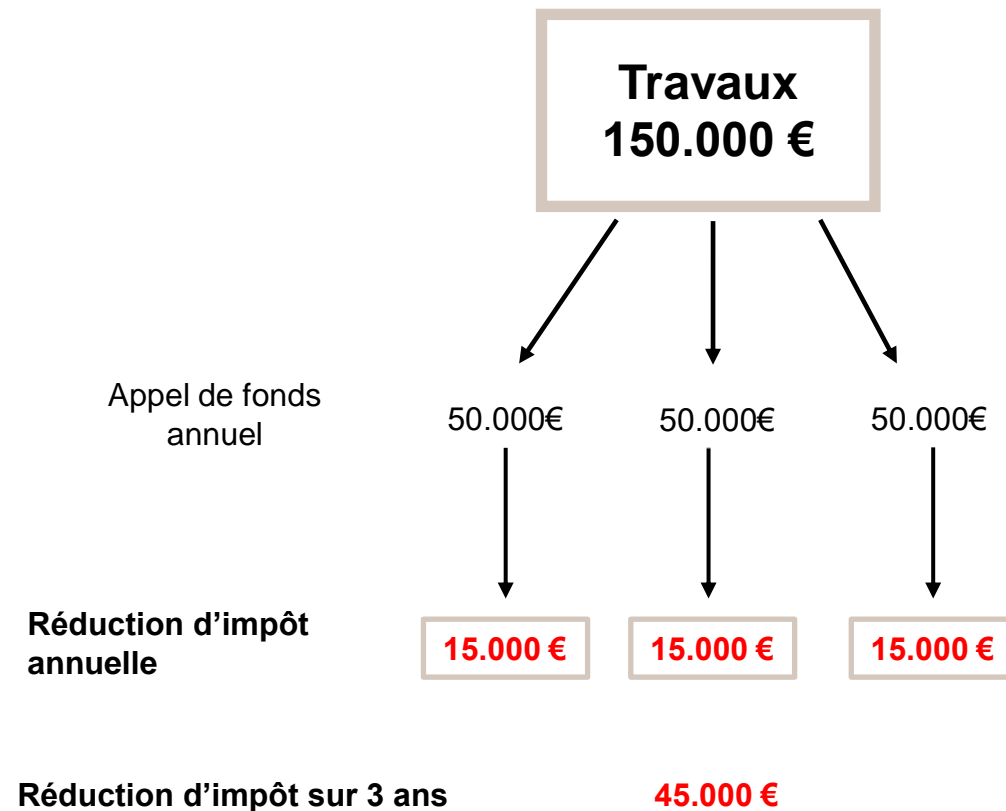
- ✓ Revenus dont la majorité sont soumis à une TMI $\geq 30\%$
- ✓ IR à partir de 10 000€/an
- ✓ Client ayant atteint le plafond de 10.000€/an de réduction d'impôt

Exemple

Investisseur : 2 parts
fiscales - TMI à 30%



Acquisition de 250.000 € dont 150.000 € de travaux



Le dispositif Déficit Foncier

Type de bien

Tout immeuble destiné à la location

Principe

- ✓ **100% des travaux sont déductibles du revenu foncier**
= réduction et/ou suppression de l'IR et de la CSG/CRDS
- ✓ **Si le montant des travaux excèdent le bénéfice foncier existant :**
 - ✓ **déduction sur le revenu global** à hauteur de 10 700 €
 - ✓ **report du déficit foncier non utilisé pendant 10 ans**
- ✓ **Durée de location : régime de droit commun (bail de 3 ans)**

Profil client

- ✓ **Bénéfice foncier fiscalement imposable**
- ✓ **TMI \geq à 30%**
- ✓ **À partir de 10 000€ d'impôt**

Le dispositif Monument historique

Type de bien

Immeuble inscrit ou classé Monument Historique

Principe

- ✓ **100% des travaux d'entretien et de réhabilitation payés dans l'année ainsi que 100% des charges (*intérêt d'emprunt, charges et frais de gestion*) sont déductibles du revenu global sans plafond**
- ✓ **Possibilité de « piloter » ses déblocages de fonds travaux**
- ✓ **Générer des recettes au minimum pendant 3 ans (location nue)**
- ✓ **Durée de détention 15 ans**
- ✓ **Possibilité d'en conserver la jouissance, dans ce cas l'avantage fiscal est de 50%**
- ✓ **Le bien conserve sa qualité de Monument Historique à vie**

Le dispositif Monument historique

Profil clients

- ✓ TMI \geq à 41%
- ✓ Et / ou contribuables ayant des revenus exceptionnels à neutraliser

Exemple

Investisseurs : 2 parts
fiscales TMI à 41%



Acquisition d'un lot de 250.000 € dont
150.000 € de travaux

Revenu Imposable	200.000 €
IR (TMI 41%)	54.173 €

Quote-part travaux	50.000 €
--------------------	----------

Nouveau revenu imposable	150.000 €
IR	33.673 €

