

# La fiche juridique lselection

## La Loi Malraux

### REPÈRE

Les revenus entrant dans le champ des **revenus fonciers** sont les suivants :

- Locaux d'habitation nus,
- Locaux commerciaux nus,
- Locaux industriels nus,
- Bateaux utilisés en un point fixe pour habitation,
- Propriétés non bâties : Terres cultivées, terrains d'agrément, terrains de mines, de carrières, etc...

La détermination des revenus fonciers se fait selon la formule suivante :

$$\begin{aligned} & \text{Recettes encaissées} \\ - & \text{Charges déductibles} \\ = & \text{Déficit ou revenus fonciers} \end{aligned}$$

Le **déficit** s'affecte en priorité sur les autres revenus fonciers, puis, s'il existe un déficit résiduel, il peut être imputé sur le revenu global à concurrence de 10 700 € sauf pour la quote-part provenant des intérêts d'emprunt.

Le reliquat du déficit foncier, ainsi que la quote-part issue des intérêts d'emprunt sont imputables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

La loi de Finances 2006 a modifié le calcul des revenus fonciers en supprimant la déduction forfaitaire de 14 % (6 % pour les dispositifs Robien et ZRR) et en aménageant la déduction de certaines charges pour leur montant réel.

### MOTS CLÉS

- Revenus fonciers
- Déficit fonciers
- Loi Malraux
- Travaux de restauration immobilière
- AFU (Association Foncière Urbaine)
- Formalités administratives

### QUESTIONS-RÉPONSES

**Avant de parler du dispositif Malraux pourriez-vous rappeler les charges admises en déduction pour leur montant réel suite à la suppression de la déduction forfaitaire de 14 % dans le cadre de la détermination des Revenus Fonciers ?**

M.L. La loi de Finances 2006 a supprimé

la déduction forfaitaire de droit commun de 14 % et a autorisé en contre partie la déduction pour leur montant réel de certaines charges, auparavant couvertes par cette déduction à savoir :

- L'ensemble des primes d'assurance,
- Les frais de gestion courante, à raison de 20 € par an et par local,
- Les frais de procédure supportés par le propriétaire,
- La rémunération des gardes et des concierges,
- Les rémunérations, commissions et honoraires versés à des tiers pour la gestion des immeubles, la tenue de la comptabilité ou la rédaction des déclarations fiscales.

# La fiche juridique iselection

## La Loi Malraux

### Quel est l'avantage fiscal d'une acquisition sous le dispositif Malraux ?

M.L. Le Dispositif Malraux entre dans la catégorie des revenus fonciers. Au-delà des dépenses déductibles dans le cadre du droit commun, ce dispositif permet **l'imputation, sans limitation de montant, du coût des travaux de restauration sur le revenu global.**

Rappelons cependant que les intérêts d'emprunt relatifs aux travaux ne pourront pas être imputés sur le revenu global, mais sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

### L'immeuble concerné doit-il respecter certaines conditions ?

M.L. Oui l'immeuble concerné par l'avantage fiscal procuré par le dispositif Malraux doit respecter certaines conditions.

1. Tout d'abord ce dispositif n'est applicable que dans le cadre de **logements anciens ayant vocations à être réhabilités.**

2. De plus ces logements doivent être **situés dans des zones précises** :
  - Soit dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) ; ces zones, depuis le 1er janvier 1998, remplacent les périmètres de restauration immobilière,
  - Soit dans un secteur sauvegardé (art. L.313-1 à L.313-3 du Code de l'Urbanisme) ; il existe actuellement une centaine de secteurs sauvegardés répartis sur l'ensemble de territoire.

### Tous les travaux sont-ils éligibles à la loi Malraux ?

M.L. Non, tous les travaux ne sont pas éligibles à la Loi Malraux. Le propriétaire du bien concerné par la Loi Malraux doit entreprendre des **travaux de restauration** qui devront, au préalable, avoir été **prévus par le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou, le cas échéant, par la déclaration d'utilité publique ; ils doivent, dans tous les cas, avoir été validés par un architecte des Bâtiments de France.**

Que l'immeuble soit situé en ZPPAUP ou en secteur sauvegardé, les travaux doivent aboutir à **la restauration complète d'un immeuble bâti**, à cette réserve près que dans la mesure où certaines parties de l'immeuble ne nécessitent aucune intervention, la loi n'exige pas que l'on y engage des travaux.

### Quels sont les types de travaux entrant dans le champ d'application de la Loi Malraux ?

M.L. En plus des dépenses de droit commun, les dépenses spécialement déductibles dans le cadre de la Loi Malraux sont les suivantes :

- Les travaux de démolition imposés par l'autorité qui délivre les permis de construire,
- Les travaux de reconstruction de toitures ou de murs extérieurs d'immeubles existants, rendus nécessaires par les démolitions imposées,
- Les travaux de transformation de logements de tout ou partie d'un immeuble d'habitation sous réserve que ces travaux soient réalisés dans le volume bâti et n'en modifient pas les

contours. (les travaux doivent être prévus dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou dans la déclaration d'utilité publique selon le cas),

- Les frais d'adhésion aux Associations Foncières Urbaines de restauration.

### Quelles sont les conditions à respecter dans le cadre d'une acquisition entrant dans le champ d'application de la Loi Malraux ?

M.L. Il existe un certain nombre de conditions à respecter dans le cadre d'une acquisition entrant dans le champ de la Loi Malraux :

- L'immeuble doit être **affecté à l'habitation**. Les travaux de transformation d'un immeuble non affecté à l'habitation n'entrent pas dans le champ de la Loi Malraux,
- Les travaux doivent aboutir à la **restauration complète de l'immeuble**,
- Les travaux doivent faire l'objet d'une **autorisation spéciale** délivrée par la préfecture et doivent être prévus par le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou la déclaration d'utilité publique selon le cas,

# La fiche juridique iselection

## La Loi Malraux

- Les travaux doivent être effectués à **l'initiative du propriétaire** ou de l'ensemble des propriétaires regroupés au sein d'une Association Foncière Urbaine (AFU),
- Le propriétaire doit souscrire un **engagement de location nue à usage de résidence principale pendant 6 ans** ; ainsi qu'un engagement de conservation des titres pendant 6 ans par tous les associés dans le cadre d'une acquisition par une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (IS),
- La location doit **prendre effet dans les 12 mois** qui suivent la date d'achèvement des travaux.

### Quels sont les cas de remise en cause de l'avantage fiscal ?

M.L. Il existe plusieurs cas de remise en cause de l'avantage fiscal procuré par une acquisition sous le Dispositif Malraux. Tout d'abord, comme nous venons de le voir, la location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date

d'achèvement des travaux.

De plus le logement ne doit pas rester vacant entre deux locations, l'administration admettant toutefois qu'aucune remise en cause ne soit effectuée si la location intervient dans les six mois. En cas de vacance, il faut pouvoir prouver les diligences effectuées pour chercher un locataire (mandat donné à une agence, annonces...) et ne pas proposer le logement à un loyer supérieur au prix du marché.

Le non respect du principe de réalisation des travaux à l'initiative du propriétaire bénéficiant de l'avantage fiscal peut aussi être un cas de remise en cause.

Enfin par leur importance et leur nature, les travaux ne doivent pas aboutir à une reconstruction totale de l'immeuble. **Le dispositif Malraux ne concerne que les travaux de restauration immobilière.**

### Quels sont les cas où l'avantage fiscal ne serait pas remis en cause ?

M.L. L'avantage fiscal n'est pas remis en cause en cas de non respect des

engagements motivé par les trois événements suivants :

- **Invalidité** correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la Sécurité Sociale,
- **Licenciement du contribuable** ou de l'un des époux soumis à imposition commune,
- **Décès du contribuable** ou de l'un des époux soumis à imposition commune.

### Vous avez parlé des AFU, pouvez vous nous préciser leur rôle ?

M.L. Une **Association Foncière Urbaine (AFU)** est une association syndicale particulière, dotée de la personnalité morale et régie, en ce qui concerne les règles générales applicables pour sa création et son fonctionnement par la loi du 21 juin 1965 et le décret du 18 décembre 1927. Cette association regroupe l'ensemble des copropriétaires d'un même logement. Les AFU peuvent être selon le cas des associations libres, autorisées ou encore

forcées. Dans le cadre de la restauration immobilière, ce sont des **associations libres** c'est-à-dire librement formées par consentement unanime et par écrit des propriétaires concernés, sans l'intervention de l'administration et conformément à la loi du 21 juin 1965 relative aux associations syndicales.

### Y a-t-il une possibilité de sortie du régime à la fin de l'engagement des 6 ans de location ?

M.L. Une fois l'opération Malraux terminée, l'engagement de location de six ans respecté, le bien est considéré comme un bien traditionnel.

Il convient toutefois de relever que l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si le contribuable maintient l'affectation du bien à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivante celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée. ■

# La fiche juridique iselection

## Le projet de loi portant engagement national pour le logement

### REPÈRE

Le gouvernement vient de préciser les modalités d'application de nouveaux régimes fiscaux d'investissement locatif, **sous réserve de leur vote définitif par le parlement**, lequel devrait intervenir en juin prochain.

Les investisseurs qui régularisent leur acquisition chez le notaire avant le 1<sup>er</sup> juillet 2006 restent en "Robien ancien".

Les investisseurs qui passeront leur acte de vente devant notaire après le 1<sup>er</sup> juillet 2006 pourront choisir entre "Robien recentré" et "Borloo populaire".

### Le Robien « recentré »

Avec ce dispositif les investisseurs pourront amortir 50 % du prix d'achat de leur bien sur neuf ans, mais selon un rythme différent du régime actuel :

- 6 % sur sept ans, puis
- 4 % les deux années suivantes

Ils auront l'obligation de louer leur bien pendant neuf ans à des loyers plafonnés à 10 % au-dessous des prix du marché (cf tableau ci-contre).

### Le Borloo populaire

Ce nouveau dispositif prévoit de limiter les loyers à des niveaux de 30 % inférieurs à ceux du marché.

Par ailleurs, les ressources des locataires seront plafonnées comme pour les logements dits PLI (Prêts Locatifs Intermédiaires)

En contrepartie les investisseurs bénéficieront d'avantages fiscaux plus importants.

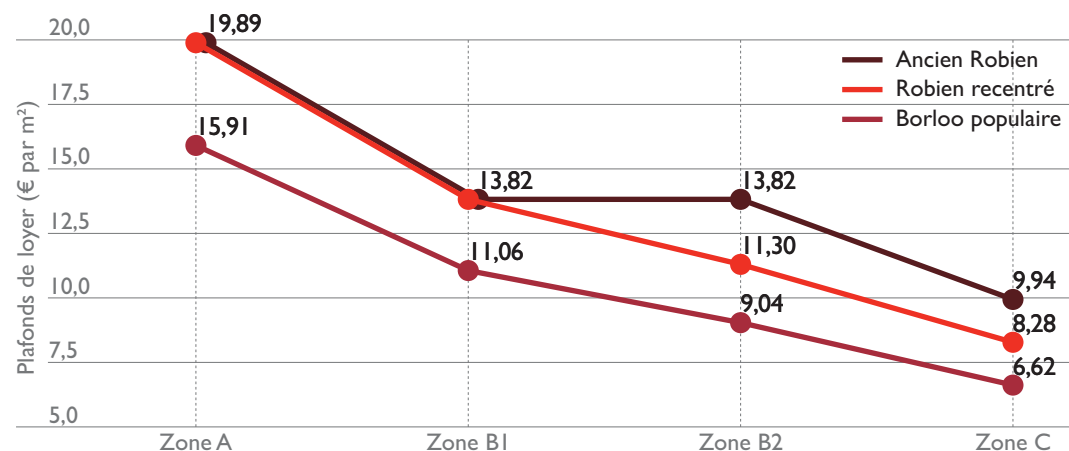
Ils pourront après 9 ans amortir à hauteur de 2.5 % les six années suivantes, soit 65 % au total.

En outre ils bénéficieront d'une déduction forfaitaire de 30% sur les loyers perçus pour calculer leurs revenus fonciers imposables.

### Plafonds de loyers

(en euros par mois par m<sup>2</sup> de surface dite "fiscale", valeurs pour les baux conclus en 2006 ; ces plafonds seront publiés par décret après le vote définitif de la loi "engagement national pour le logement")

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
<b>Ancien Robien</b>	<b>19,89</b>	<b>13,82</b>	<b>13,82</b>	<b>9,94</b>
<b>Robien recentré</b>	<b>19,89</b>	<b>13,82</b>	<b>11,30</b>	<b>8,28</b>
<b>Borloo populaire</b>	<b>15,91</b>	<b>11,06</b>	<b>9,04</b>	<b>6,62</b>



Note : ces plafonds de loyer sont actualisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier. La revalorisation se fera sur la base du nouvel indice de revalorisation des loyers (IRL) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007.

# La fiche juridique iselection

## Le projet de loi portant engagement national pour le logement

### Entrée en vigueur des nouveaux dispositifs

Régime des opérations d'investissement locatif	Ancien dispositif (ancien Robien, anciens plafonds de loyers, ancien zonage)	Nouveaux dispositifs (Robien recentré et Borloo populaire, nouveaux plafonds, nouveaux zonages)
Réservations effectuées auprès des promoteurs avant le 1 <sup>er</sup> juillet 2006		
Si l'acte de vente est signé en 2005	■	
Si l'acte de vente est signé sur le 1 <sup>er</sup> semestre 2006*	■	
Si l'acte de vente est signé à compter du 1 <sup>er</sup> juillet 2006		■
Réservations effectuées à compter du 1 <sup>er</sup> juillet 2006		■

\*Sous réserve que la date de demande de permis de construire soit antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2006 et que la date d'achèvement de l'immeuble soit antérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2008.

Nota Bene : Le dispositif "Borloo populaire" sera également accessible aux épargnants qui choisissent d'investir collectivement dans la pierre à travers la souscription de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Concrètement, le régime des SCPI "ancien Robien" prendra fin le 1<sup>er</sup> juillet 2006 pour ne pas modifier l'équilibre des souscriptions déjà réalisées. A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2006 coexisteront des SCPI "Borloo populaire" et des SCPI "Robien recentré".

### Classement géographique des communes

(le classement par commune sera publié par arrêté après le vote définitif de la loi "engagement national pour le logement")

Communes concernées	Zone A	Zone B	Zone C
		Zone B1	Zone B2
Paris, petite couronne et deuxième couronne jusqu'aux limites de l'agglomération parisienne	Agglomérations de plus de 250 000 habitants*	Reste de la zone B, c'est-à-dire :	Reste du territoire
Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton)	Grande couronne autour de Paris	Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants	
Genevois français	Quelques agglomérations chères**	Autres zones frontalières ou littorales chères	
	Pourtour de la Côte d'Azur	Limite de l'Île-de-France	
	Départements Outremer, Corse et îles		

\* 23 agglomérations comptant plus de 250 000 habitants selon le dernier recensement général de la population : Aix-en-Provence - Marseille, Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Toulon, Douai, Strasbourg, Grenoble, Rouen, Valenciennes, Nancy, Metz, Tours, Saint-Etienne, Montpellier, Rennes, Orléans, Béthune, Clermont-Ferrand, Avignon.

\*\* Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo.