

LE DISPOSITIF MALRAUX

Environnement & présentation générale

Biens concernés :	L'opération doit être réalisée en vue de la restauration complète d'un immeuble affecté à l'habitation ou à un usage professionnel situé : <ul style="list-style-type: none">- soit dans un secteur sauvegardé ,- soit dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP),- soit dans un quartier ancien dégradé ressortant du programme national (PNRQAD)
Objectif public :	Réhabiliter, préserver et repeupler les centres historiques des villes.
Processus :	L'ensemble de l'immeuble est réhabilité par ses copropriétaires ou bien par le promoteur de l'opération.

Avantage fiscal

Description :	Chaque copropriétaire bénéficie d'une réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de réhabilitation effectués dans ses parties privatives et au prorata de ses tantièmes de copropriété dans les parties communes de l'immeuble.
Plafond :	Les dépenses ouvrant droit à la réduction sont retenues dans la limite annuelle de 100.000€ .
Réduction d'impôt :	La réduction d'impôt s'élève à : <ul style="list-style-type: none">- 30% du montant des travaux (soit jusqu'à 30 000 € maximum par an) pour les immeubles situés en secteur sauvegardé et pour les quartiers anciens dégradés ,- 22% (soit jusqu'à 22 000 € maximum par an) pour les immeubles situés en ZPPAUP
Durée :	Les paiements effectifs des travaux faits l'année n ouvrent droit à une réduction de l'impôt dû l'année n+1. La durée de l'avantage fiscal pour un immeuble est limitée à l'année de délivrance du permis de construire et aux trois années suivantes.
Conditions :	Engagement de location du bien (non meublé) pendant 9 ans, soit en résidence principale (logement), soit dans le cadre d'un bail commercial ou professionnel (locaux d'activités). La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux .
Plafonnement global :	Les immeubles dont le permis de construire est déposé avant 2013 sont soumis au plafonnement global de 18000€ + 4 % du Revenu Global. Ceux dont le permis de construire est déposé après 2013 ne sont pas concernés par le plafonnement global des avantages fiscaux.