

## OPTER POUR LE REGIME MALRAUX OU MONUMENTS HISTORIQUES ?

Comment faire son choix parmi les deux régimes immobiliers le plus généreux fiscalement ?

L'un procure une réduction d'impôt, l'autre une déduction d'impôt, cette dernière étant généralement appréciée par les contribuables à très forte pression fiscale.

### Le dispositif Malraux

La loi Malraux permet aux investisseurs de participer à la restauration des monuments historiques tout en bénéficiant d'avantages fiscaux incitatifs. Le bien doit être situé dans un secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Jusqu'à la loi de finances pour 2009, l'investissement en loi Malraux bénéficiait d'une déduction sans limitation des dépenses et des déficits fonciers (générés par les travaux) sur le revenu global. Mais cette loi a bouleversé la donne, transformant la déduction en réduction.

À partir de 2011, la réduction d'impôt passe à 36% (contre 40% l'année dernière) en secteur sauvegardé et à 27% en ZPPAUP (contre 30% auparavant), dans la limite de 100 000€ dès lors que les travaux sont validés par l'architecte des Bâtiments de France. L'avantage fiscal n'est toutefois accordé que si le bien est loué pendant 9 ans minimum à un locataire.

### Les monuments historiques

À la différence de la loi Malraux, le dispositif monuments historiques s'applique aux immeubles classés ou qui font partie du patrimoine national en raison de leur caractère historique ou artistique et agréés par les pouvoirs publics ou encore qui ont obtenu un label de la Fondation du patrimoine.

L'option pour un tel dispositif suppose quelques contraintes : placement onéreux, montage impossible en SCI ou en copropriété, détention du bien pendant quinze ans au moins...

En revanche, aucune obligation de location n'est requise.

Autre avantage par rapport au Malraux : il n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales.

	<b>MALRAUX</b>	<b>MONUMENTS HISTORIQUES</b>
<b>ZONE</b>	Secteur sauvegardé ou ZPPAUP	Patrimoine classé ou inscrit
<b>DEPENSE CONCERNEE</b>	Tous les travaux autorisés par ABF	Tous les travaux liés à la partie historique ou classée
<b>CONTRAINTE LOCATIVE</b>	Location 9 ans minimum	Pas d'obligation de location
<b>AVANTAGE FISCAL</b>	Réduction d'impôt	Déduction des charges sur les revenus fonciers et déficit imputable sur le revenu global
<b>LIMITE FISCALE</b>	Réduction dans la limite de 100 000€ par an	Pas de limitation de la déduction des charges
<b>ENTRE DANS LE PLAFOND GLOBAL DES NICHES FISCALES</b>	Oui	Non

- (1) ZPPAUP : Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.
- (2) ABF : Architecte des bâtiments de France

CABESTAN PATRIMOINE -42, rue Eugène Carrière 75 018 PARIS France • [www.cabestan-patrimoine.com](http://www.cabestan-patrimoine.com)  
Tél : +33 1 42 52 56 77 • Mobile : +33 6 12 30 82 06 • [sleforestier@cabestan-patrimoine.com](mailto:sleforestier@cabestan-patrimoine.com)

Cabestan Patrimoine, Société de conseil en Gestion de Patrimoine constituée sous la forme d'une SARL au capital de 1 000 euros. • RCS Nanterre 504 071 663 - n°TVA FR 3650407166300018

Carte Professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerce n°09.92.N.877

Siège social: 42 rue Eugène Carrière 75 018 PARIS • Société de courtage d'assurances immatriculée à l'ORIAS sous le numéro : en cours • Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conforme aux articles L.341-1, L.341-3, L.341-5, et L.541-3 du code monétaire et financier, aux articles L.512-6 et L.512-7 du Code des Assurances.