

# LA LETTRE FISCALE ET PATRIMONIALE

BRAVARD  
AVOCATS

N°2 – Février 2016

## Le dispositif « Malraux » dans les quartiers dégradés est prolongé et étendu à de nouveaux quartiers

La « loi Malraux » instaure un régime fiscal de faveur, pour les particuliers qui investissent dans des opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains.

Ils bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu (IR) à raison des dépenses qu'ils supportent en vue de la restauration complète d'immeubles bâtis, situés dans certaines zones protégées.

La réduction d'impôt sur le revenu (IR), suivant la situation de l'immeuble, est égale à 22 ou 30 % du montant des dépenses engagées, dans la limite annuelle de 100 000 euros.

### Conditions d'application de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est réservée aux contribuables qui s'engagent à louer l'immeuble rénové pendant **9 ans**.

Si les dépenses portent sur un immeuble à usage d'habitation, le propriétaire doit le louer nu, à usage d'habitation principale du locataire.

Si les dépenses portent sur un immeuble affecté à un usage autre que l'habitation, il est impératif que le produit de la location soit imposé dans la catégorie des revenus fonciers.

### Modifications législatives

La loi de finances pour 2016, a apporté deux nouveaux aménagements au dispositif « Malraux » :

- **Le bénéfice de la réduction d'impôt est prolongé de 2 ans**, pour les opérations de restauration immobilière menées sur des immeubles situés dans un quartier ancien dégradé.

Pourront donc bénéficier de la réduction d'impôt, les dépenses de restauration engagées jusqu'au 31 décembre 2017.

- **Le bénéfice de la réduction d'impôt est étendu** aux dépenses supportées pour des opérations de restauration immobilière effectuées dans une nouvelle catégorie de quartiers anciens dégradés.

Peuvent désormais bénéficier du dispositif « Malraux », les dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti, situé dans un quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé et faisant l'objet d'une convention pluriannuelle dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain, lorsque la restauration a été déclarée d'utilité publique.

Cette extension du dispositif « Malraux », pour ce nouveau type de quartier, s'applique aux dépenses exposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### Précisions

**Quartier ancien dégradé** = ce type de quartier est délimité par le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) institué par la loi 2009-323 du 25 mars 2009.

Le programme concerne les quartiers anciens, présentant soit :

- une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile ;
- une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

EX : quartiers du 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> siècles ayant souffert d'un défaut d'entretien du bâti.

**Quartier présentant une concentration élevée d'habitat ancien dégradé** = le quartier visé est celui bénéficiant du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), créé par l'article 3 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014.

Le NPNRU vise en priorité les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants (manque d'accès aux équipements publics, difficultés économiques, pauvreté, etc.).

Ex : Bron, quartier Parilly / Lyon 9<sup>e</sup>, quartier Duchère.

**Opération de restauration immobilière** = opération réalisée en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti et qui, sauf exception, a été déclarée d'utilité publique.

Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. (BOI-IR-RICI-200-10 n°160, 5 juillet 2013).

### Coordonnées

Tél. : +33 (0)4 81 13 06 15  
[www.bravard-avocats.com](http://www.bravard-avocats.com)  
Mail : [contact@bravard-avocats.com](mailto:contact@bravard-avocats.com)  
Bravard Avocats  
10, rue des Archers - 69002 Lyon