

La question de la semaine

IMPACT DU PRELEVEMENT A LA SOURCE SUR LE DISPOSITIF MALRAUX

Situation de fait :

Votre client s'interroge sur l'opportunité d'un investissement lui permettant de bénéficier du dispositif Malraux en 2018.

Éléments juridiques :

A. Rappel du dispositif Malraux

Le dispositif Malraux est un mécanisme de défiscalisation permettant une exonération d'impôt sur le revenu à raison des opérations de restauration immobilière, effectuées par des personnes fiscalement domiciliées en France, dans les sites patrimoniaux remarquables et les quartiers relevant de la politique de la ville.

1) *Les personnes concernées*

La réduction d'impôt peut profiter :

- Aux personnes physiques qui ont réalisé les dépenses de restauration, à condition qu'elles prennent un engagement de location et que les revenus provenant de la location de l'immeuble soient imposés dans la catégorie des revenus fonciers. Sont donc exclues du bénéfice de cet avantage les dépenses de restauration portant sur des biens figurant à l'actif d'une entreprise individuelle soumise à l'impôt sur le revenu, même s'ils sont loués nus.
- Aux associés de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés.
- Aux associés de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

2) *Les immeubles concernés*

Le bénéfice de l'exonération est accordé aux contribuables énoncés ci-avant qui effectuent des dépenses de travaux sur des immeubles bâtis situés dans des zones particulières et pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux a été déposée à compter du 1er janvier 2009, en vue de leur restauration complète.

Les immeubles concernés doivent être soit des locaux à usage d'habitation, soit des locaux destinés originellement à l'habitation et réaffectés à cet usage, soit des locaux affectés à un usage autre que l'habitation n'ayant pas été originellement destinés à l'habitation.

3) *Les dépenses concernées*

Les dépenses concernées sont les charges foncières de droit commun, et les dépenses spécifiques à la restauration de l'immeuble. Parmi les charges foncières, sont notamment visées sur une liste limitative :

- Les dépenses de réparation et d'entretien ;
- Les dépenses d'amélioration afférentes à des locaux d'habitation, à l'exclusion des dépenses afférentes à des travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement ;

Sont notamment exclues les dépenses afférentes à des intérêts d'emprunt, ou les dépenses locatives supportées par le propriétaire et non remboursées par le locataire à son départ.

4) *L'engagement de location*

Un engagement de location de l'immeuble sur lequel des travaux sont réalisés doit être pris, pour une durée de 9 ans, selon les cas, par le propriétaire personne physique, la société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés ou la SCPI.

5) *L'engagement de conservation des parts*

Les associés d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une SCPI doivent s'engager à conserver les titres pendant toute la durée de l'engagement de location pris par la société. De même, les associés de SCPI doivent conserver leurs parts pendant une durée de 9 ans.

6) *Le taux*

Le taux de la réduction d'impôt est de 22% ou 30% selon les cas, en fonction du secteur de localisation de l'immeuble.

7) *Plafonnement des dépenses ouvrant droit à réduction et report de la réduction excédentaire*

D'une part, les dépenses de travaux ouvrant droit au bénéfice de la réduction d'impôt, Malraux sont plafonnées, sur 4 années consécutives, à hauteur de 400 000 € pour les demandes de permis de construire ou déclarations préalables déposées à compter du 1^{er} janvier 2017, et à 100 000 € pour les demandes de permis de construire ou déclarations préalables déposées avant le 1^{er} janvier 2017.

D'autre part, la fraction excédentaire de la réduction d'impôt au titre d'une année d'imposition, est imputable sur l'impôt sur le revenu dû par le contribuable au titre des trois années suivantes.

B. Incidences de l'entrée en application du prélèvement à la source sur le dispositif Malraux

L'entrée en vigueur du prélèvement à la source à compter du 1^{er} janvier 2019 ne conduit pas les contribuables ayant effectué un investissement Malraux, à être privés du bénéfice de la réduction d'impôt.

En effet, l'impact fiscal des réductions et crédits d'impôts est maintenu. Il en résulte que les dépenses de travaux effectuées dans le cadre du dispositif Malraux, effectuées en 2018, ouvriront droit à réduction d'impôt, dans les conditions de droit commun.

Natixis Wealth Management
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre 75002 Paris
www.wealthmanagement.natixis.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com

Les étapes du raisonnement seront les suivantes :

- Dans un premier temps, l'impôt sur les revenus de 2018 sera calculé dans les conditions de droit commun, avant l'application des réductions et crédits d'impôt.
- Dans un deuxième temps, les revenus courants de 2018 seront effacés par le crédit d'impôt modernisation du recouvrement (CIMR).
- Dans un troisième temps, les réductions et crédits d'impôts seront imputés par priorité sur l'impôt sur le revenu 2018, avant l'imputation du CIMR.
- Enfin, le CIMR s'imputera sur le reliquat, étant précisé que l'excédent sera restitué au contribuable. Le CIMR a en effet la nature d'un crédit d'impôt restituable.

Il en résulte que le montant éventuellement remboursé au contribuable sera égal à l'excédent de crédit d'impôt non utilisé. Autrement dit, votre client peut effectuer un investissement Malraux en 2018, le bénéfice fiscal qu'il en retirera n'étant pas perdu. Le cas échéant, l'excédent de crédit d'impôt non utilisé, en raison de l'existence du CIMR, lui sera restitué. S'ils ne sont pas complètement utilisés, ils seront remboursés.

Il est à noter que si le mécanisme du CIMR n'a pour effet de priver le contribuable de l'effet fiscal de la réduction ou du crédit d'impôt en 2018, il ne représente pas pour autant un avantage à saisir pour le contribuable. Celui-ci bénéficiera de la réduction d'impôt dans les mêmes limites que s'il avait effectué l'investissement Malraux l'année passée ou que s'il effectue dans les années à venir (sous réserve de la modification de la législation fiscale). Autrement dit, le CIMR et les réductions d'impôts ne peuvent aboutir à ce que le contribuable soit remboursé d'une somme supérieure au montant théorique de son IR 2018.

Natixis Wealth Management
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre 75002 Paris
www.wealthmanagement.natixis.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com