



INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF

Loi Malraux



Investissez dans l'immobilier rénové de qualité

Un investissement immobilier locatif consiste à acquérir un bien immobilier puis le louer afin de **générer un revenu complémentaire et se constituer un patrimoine.**

La loi Malraux est un dispositif de défiscalisation qui vous permet de bénéficier d'une **réduction d'impôt de 22% à 30%** sur les dépenses de travaux de rénovation de votre bien, en contrepartie de la mise en location du bien sur une période de 9 ans. Le locataire ne peut pas être un membre de votre famille, **ascendant ou descendant.**



Pourquoi ce dispositif est-il fait pour vous ?

Vous réalisez un investissement immobilier locatif

- Vous sélectionnez un bien rénové par un professionnel et d'une qualité d'architecturale importante ce qui permet à votre actif d'être moins soumis aux aléas du marché immobilier.
- Vous investissez dans des zones où la demande locative est forte

Vous vous constituez un patrimoine à crédit

- Vous mobilisez un faible apport
- Vous profitez des taux immobiliers historiquement bas ⁽¹⁾
- Les loyers perçus réduisent votre effort de remboursement du crédit ⁽²⁾

Vous bénéficiez d'un dispositif fiscal souple et avantageux*

- Vous payez au moins 10 000€ d'impôts sur le revenu par an
- Votre avantage fiscal n'entre pas dans le plafonnement global des niches fiscales de 10 000 €.
- Vous n'êtes pas limité dans le nombre de bien que vous pouvez acquérir
- A l'issue de l'engagement de localisation de 9 ans, vous êtes libre de vendre le bien, de l'occuper vous-même ou de le laisser en location.

**Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et peut évoluer dans le temps.*

⁽¹⁾ Sous réserve d'acceptation de la demande de crédit par la banque. En cas d'offre de crédit immobilier, vous disposez d'un délai de réflexion de 10 jours. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt et si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

⁽²⁾ Il ne faut pas tenir compte exclusivement des revenus locatifs pour faire face à vos obligations de remboursement d'un crédit immobilier.



Les inconvénients

Le non-respect des engagements de location et conditions entraîne la perte des incitations fiscales liées au dispositif Malraux.

Tout investissement locatif comporte des risques, dont :

- **Risque d'impayés :** Les loyers ne sont pas garantis. En cas de recours au crédit, il ne faut pas tenir compte exclusivement des revenus locatifs pour faire face à vos obligations de remboursement.

- **Risque de vacance locative** : Un investissement immobilier est soumis à l'aléa locatif (vacance, dégradations). Il existe un retard possible de livraison du bien immobilier.
- **Risque de marché** : En cas de baisse du marché, le bien peut perdre de sa valeur. Le prix de cession à la vente n'est pas garanti.



L'essentiel

Investissements concernés

Localisation des logements

Engagement des investisseurs

Conditions de location selon la localisation du logement

Montant de la réduction d'impôt

> Appartements ou maisons, neufs ou rénovés à neuf dans le cadre d'une VIR (Vente d'Immeuble à rénover)

> Dans les sites patrimoniaux remarquables :

- couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé
- ou par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)
- ou dont la restauration a été déclarée d'utilité publique.

> Location nue à titre de résidence principale

> Engagement de 9 ans

> Location dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement du logement

> Aucun plafonds de loyer mensuel par mètre carré

> Aucun plafonds de ressources des locataires (RFR N-2)

> 22 % ou 30 % du total des dépenses de travaux de rénovation dans la limite du prix de revient du logement, dans une limite d'un plafond pluriannuel de 400 000 € entre la date du permis de construire et le 31 décembre de la troisième année suivante.

> Aucune limite en nombre d'investissement

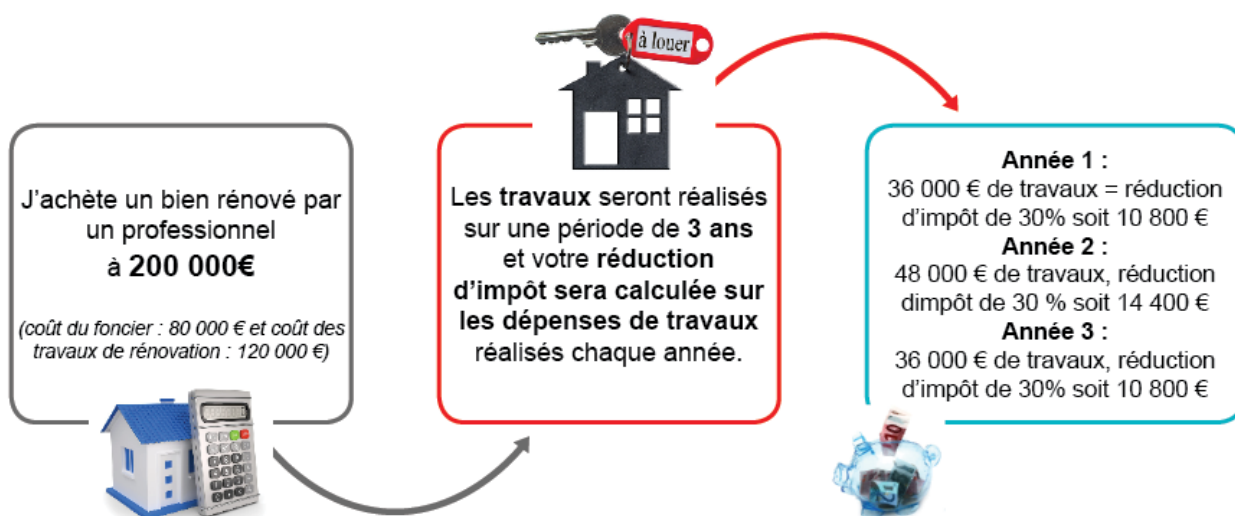
> Réduction n'entrant pas dans le plafonnement global des niches fiscales de 10 000 €

> Report possible de l'excédent annuel de la réduction d'impôt pendant 3 ans



Cas pratique

Vous investissez dans un logement rénové par un professionnel pour un montant total de **200 000€** et vous vous engagez à louer ce logement pendant une période de 9 ans, vous bénéficiez alors d'une réduction d'impôt de :



Les exemples cités n'ont qu'une valeur illustrative et sont simplifiés dans le but de clarifier la compréhension du dispositif.



L'investissement Malraux ne se résume pas à la recherche d'un rendement locatif optimisé par un dispositif fiscal. La qualité de l'emplacement et du bien sont des critères primordiaux pour réussir votre investissement.

Au terme de votre période d'engagement, pendant laquelle vous avez bénéficié du rendement locatif et de la défiscalisation, vous êtes libre de :

- continuer de louer votre bien,
- profiter de votre bien pour votre usage personnel,
- vendre pour récupérer un capital.

Avec le prélèvement à la source, pensez dès la mise en location du bien à prévoir un paiement de l'acompte d'impôt sur le revenu en vous connectant à votre espace particulier sur le site : www.impots.gouv.fr > rubrique « Gérer mon prélèvement à la source ». Sinon, l'année suivante vous aurez à payer un surplus d'impôt correspondant à l'impôt des revenus de l'année de la mise en location et de l'année suivante.



ARKEA IMMOBILIER CONSEIL - 232 Rue du Général Paulet - 29200 Brest. SA au capital de 850 000€ - RCS BREST 302 714 688 - SIRET 302 714 688 0058 - filiale immobilière du Crédit Mutuel Arkéa. Carte professionnelle de transactions n° CPI 2901 2018 000 031 47, délivrée par la CII de la Bretagne Ouest - Garantie Crédit Mutuel Arkéa - 1 Rue Louis Lichou - 29480 Le Relecq Kerhuon.
Crédit Mutuel Arkéa - SA coopérative de crédit à capital variable et de courtage d'assurances - 1, rue Louis Lichou - 29480 Le Relecq-Kerhuon - Siren 775 577 018
RCS Brest - Orias 07 025 585 - Les Caisses de Crédit Mutuel sont des intermédiaires d'assurance inscrites au registre national, consultable sous www.orias.fr