

BOURGES 18



Contribuables concernés : Particuliers fortement imposés

Type d'avantage fiscal : Imputation des déficits sur le revenu global sans limitation

Conditions à respecter : Très strictes

Précisions complémentaires : Aucun conventionnement de loyer

Ce dispositif fiscal nommé secteur sauvegardé, plus connu sous le nom de loi Malraux, peut se résumer de la manière suivante : les propriétaires d'un immeuble situé dans un secteur éligible à la loi Malraux peuvent imputer leurs déficits fonciers résultant de leurs dépenses de restauration immobilière sur le revenu global et, ce, sans aucun plafond.

CONDITIONS à RESPECTER

Pour bénéficier du régime fiscal accordé dans le cadre de la loi Malraux, plusieurs conditions sont requises.

● **Situation du bien**

Le bien doit être un logement ancien situé soit dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) soit en secteur sauvegardé. Lorsque le bien est situé en ZPPAUP, l'acquéreur doit entreprendre des travaux de restauration immobilière qui devront avoir été déclarés d'utilité publique,

● **Initiative de l'opération**

L'initiative des opérations de restauration immobilière doit être prise par un ensemble de propriétaires regroupés au sein d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL).

● **Engagement de location**

Une fois le bien restauré, le ou les logements doivent être loués nu(e)s à un locataire pour sa résidence principale pendant une durée minimale de 6 ans sans aucun plafond des loyers.

AVANTAGES FISCAUX

A l'exception des intérêts d'emprunt et des frais accessoires à l'emprunt, qui restent déductibles des revenus fonciers dans les conditions normales, toutes les charges de la propriété de droit commun peuvent engendrer un déficit. Ce dernier est alors imputable en totalité sur le revenu global de l'investisseur.

● **Travaux déductibles**

L'investisseur peut déduire de son revenu global l'ensemble des dépenses nécessaires à la restauration et, ce, sans plafonnement de leur montant.

Parmi les dépenses imputables sur le revenu global, on relèvera

- l'ensemble des dépenses déductibles en application des règles de droit commun qui logiquement seraient imputables sur le revenu foncier mais qui, par dérogation, le deviennent sur le revenu global : frais de gérance et de rémunération des concierges, dépenses de travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien
- les frais d'adhésion à l'AFUL.
- les dépenses découlant de l'opération de restauration immobilière elle-même ;
- les travaux restauration de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, ou destiné originellement à l'habitation pour le rendre habitable, sans agrandissement du volume total bâti de l'immeuble. Sont exclus les travaux de transformation en logements de locaux précédemment affectés à un autre usage (commercial, professionnel), qui n'ouvrent pas droit à la possibilité d'imputation sur le revenu global.

SORTIE DU REGIME

Une fois l'opération Malraux terminée, l'engagement de location de six ans respecté, le bien est considéré comme un bien ancien traditionnel.

BOURGES HOTEL PARTICULIER

ACTUELLEMENT EN COMMERCIALISATION

DATE PREVISIONNELLE DE LIVRAISON : 2ème semestre 2009

4 appartements AU RDC

2 appartements AU 1^{ER}

2 appartements EN DUPLEX AU 1^{ER} ER 2^{EME}

exemple de prix du plus petit lot et du plus grand

Surface	Prix foncier	Estimation prix travaux
40 m ²	44 060 €	105 544 €
148m ²	134 370 €	335 238 €

Vous souhaitez en savoir plus sur ce programme

Contactez –nous vite