

## Malraux vs. Scellier

Outre l'avantage fiscal, l'investissement dans la pierre constitue dans le contexte actuel une valeur refuge, c'est pourquoi les dispositifs de défiscalisation ont le vent en poupe.

Certains régimes, tel que le Malraux, ont l'avantage de présenter peu de contraintes et d'offrir une plus grande économie d'impôt tout en alliant l'avantage fiscal et la solidité de la valeur foncière d'un immeuble situé dans un secteur sauvegardé :

- L'assiette et le montant de l'avantage fiscal :

	Scellier	Malraux Ancien Régime
Assiette de calcul et taux de la réduction	22 % pour les acquisitions en 2011 (18 % en 2011) sur le prix de revient de l'immeuble	100 % du prix des travaux
Limite de l'assiette	300 000 €	Sans limitation
Répartition dans le temps de l'avantage fiscal	Maximum de 7 333 € par ans pendant 9 ans	Pas de limite de déductibilité dans le temps, si les revenus imposables sont inférieurs aux prix des travaux possibilité de report dans le temps de l'avantage
Nature de l'avantage fiscal	Réduction de l'impôt à payer	Déduction du revenu brut global

- Les conditions de la location : Dans les deux cas, le bien doit être loué nu à titre d'habitation principale, mais alors que le Scellier impose 9 années de location minimum avec des loyers respectant certains plafonds fixés par la loi, l'engagement de location n'est que de 6 ans pour le Malraux ancien régime sans condition de plafonnement des loyers.
- Les bénéficiaires : Dans les deux cas, ces dispositifs profitent à toute personne, directement ou par l'intermédiaire d'une SCI soumise à l'IR, d'acquies un bien immobilier. Toutefois, la loi Scellier impose au bénéficiaire d'être domicilié fiscalement en France alors que la loi Malraux ancien régime n'exige aucune condition de domiciliation.
- Le plafonnement des niches fiscales : Tandis que le Scellier rentre en compte dans ce calcul et limite une nouvelle fois le montant de la défiscalisation, le Malraux ancien régime présente cet avantage indéniable de ne pas être pris en compte dans le plafonnement des niches fiscales.

→L'ancien régime Malraux ne présente pas seulement un intérêt fiscal, mais permet à des investisseurs de se constituer un patrimoine immobilier de qualité grâce à des biens rénovés bénéficiant du charme de l'ancien et d'emplacements d'exception.

Ce type de programme se fait de plus en plus rare, Marne et Finance a le plaisir de vous présenter ses deux opérations en cours.