



Campagne de déclaration des revenus 2021

Le moment de réfléchir aux moyens d'abaisser la facture fiscale des revenus 2022

Le calcul de l'impôt à payer, via la déclaration de revenus, est souvent le moment où l'on se pose des questions sur les meilleures stratégies à adopter pour abaisser la prochaine ardoise fiscale. Quels investissements privilégier, au cours des prochains mois, pour diminuer ses prochains impôts fonciers et/ou impôts sur le revenu ? Le Groupe François 1^{er}, spécialisé dans l'immobilier ancien à restaurer, fait le point sur les dispositifs Déficit Foncier, Malraux et Monuments Historiques (MH).

La crise sanitaire et ses répercussions en matière de modifications de modes de vie et d'attentes nouvelles de la part des citoyens ont mis en exergue l'importance grandissante du patrimoine immobilier ancien à réhabiliter. De fait, celui-ci répond à l'aspiration générale de réduire concrètement son empreinte écologique, tout en vivant confortablement dans des logements ayant une histoire.

Réhabiliter des bâtiments anciens plutôt qu'en construire de nouveaux est une façon de lutter contre l'obsolescence immobilière et de se montrer responsable en matière environnementale. Depuis plus de 15 ans, le Groupe François 1^{er} est engagé dans des opérations de restauration de bâtiments anciens, appréciées par des investisseurs à la recherche de placements ayant du sens et leur permettant de réduire leurs impôts, cerise sur le gâteau. La restauration immobilière peut, en effet, sous conditions, permettre aux investisseurs de se placer sous des dispositifs fiscaux très attractifs comme le Déficit Foncier, le Malraux ou le « MH ».

Le dispositif Déficit Foncier

Le dispositif Déficit foncier, éligible sur tout le territoire, est très intéressant pour les contribuables percevant déjà des revenus fonciers. Ils peuvent, en effet :

- **déduire de leurs revenus provenant de la location** de logements nus (non meublés), **100 % des travaux** réalisés dans le logement acheté ;
- l'excédent éventuel peut être reporté pendant 10 ans sur leurs revenus fonciers ;
- le déficit foncier peut aussi être imputé sur le revenu global dans la limite de 10.700 € / an pendant la période de commercialisation et de travaux.
- Plus-value non négligeable : ce dispositif n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales (10.000 € / an).

À noter que le propriétaire doit s'engager à louer le bien pendant au moins 3 ans.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Le dispositif Malraux

Accessible **dans certains centres-villes anciens** (secteurs sauvegardés), **il permet**, sous conditions, **aux investisseurs de :**

- **réduire leur impôt sur le revenu de 30 % du montant des travaux** réalisés. Plus la part travaux est importante dans l'opération, plus l'avantage fiscal est donc intéressant. Ainsi, pour une opération qui se découpe en 20 % de foncier et 80 % de travaux et dont le prix total est de 200.000 € (160.000 € de travaux), le contribuable pourra réduire son impôt de 48.000 € ;
- La réduction d'impôt peut être étalée sur 4 ans. Ainsi, si un contribuable paie 12.000 € d'impôt sur le revenu / an, il peut (avec l'exemple ci-dessus) annuler totalement son ardoise fiscale, pendant 4 ans.
- Plafond de 400 000 € tous Malraux confondus pendant 4 années.

Accessible **via les sites patrimoniaux remarquables** (SPR), moins anciens, **le dispositif Malraux permet aux investisseurs de :**

- **réduire leur impôt de 22 % de la valeur des travaux.**

Dans tous les cas, les architectes des bâtiments de France ont un droit de regard sur les travaux.

À noter que le propriétaire doit s'engager à louer le bien non meublé pendant une durée minimale de 9 ans. Il ne peut louer à un ascendant, descendant ou membre du foyer fiscal.

Le dispositif Monuments Historiques

Accessible partout sur le territoire français, le dispositif MH (réservé aux bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire) offre des avantages fiscaux importants. Il permet, sous conditions, aux investisseurs de :

- **déduire jusqu'à 100 % des travaux du revenu imposable**, et ce, hors plafonnement des niches fiscales ;
- ce qui lui permet, parfois, de **basculer dans une tranche marginale d'imposition inférieure.**



« Contrairement aux idées reçues, les Monuments Historiques ne sont pas tous des châteaux, note Christophe Barillé, Président du Groupe François 1^{er}. Nous transformons en copropriétés de logements d'anciennes casernes, hôpitaux ou bâtiments religieux... Les investisseurs apprécient de s'investir dans la sauvegarde d'un patrimoine d'exception. De leur côté, les locataires sont friands de ce type de biens leur permettant d'habiter un lieu ancien de très grande qualité avec tout le confort moderne. »

Bien entendu, le contrôle des opérations MH par des architectes des bâtiments de France est rigoureux.

À noter que le propriétaire doit conserver son bien pendant au moins 15 ans à compter de sa date d'acquisition, et le louer durant 3 ans minimum.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

À propos du Groupe François 1er

Le Groupe François 1er est un opérateur en restauration immobilière. Depuis plus de 15 ans, il offre à ses clients la possibilité de se constituer un patrimoine d'exception, en participant à la sauvegarde de bâtis anciens, témoins de la richesse patrimoniale de notre pays. Des bâtiments rares, uniques, riches d'une histoire séculaire proposeront ainsi une alliance entre respect de la tradition et confort de la modernité.

Avec ses 50 collaborateurs, Le Groupe François 1er propose un large choix d'opérations prestigieuses situées sur tout le territoire français. 1 000 lots sont en cours de réalisation.

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Doriane Fougères - Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63
21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>