

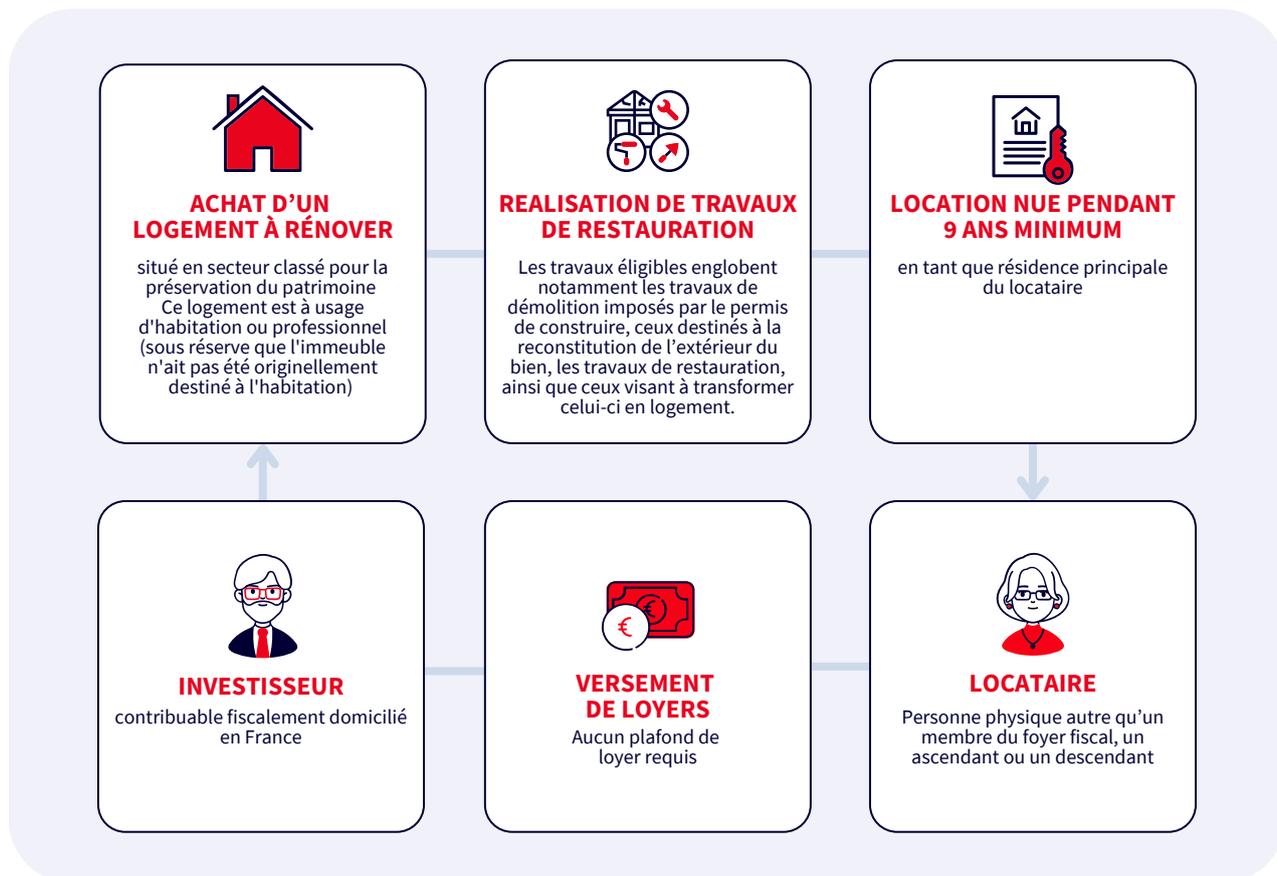


 **SOCIÉTÉ
GÉNÉRALE**
Immobilier Patrimonial

TOUT COMPRENDRE SUR LE MALRAUX

1 QU'EST-CE QUE LE DISPOSITIF MALRAUX ?

La loi Malraux est un dispositif visant à préserver, mettre en valeur et restaurer le patrimoine immobilier situé dans des zones spécifiques. En contrepartie, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt attractive tout en investissant dans un site patrimonial remarquable.



2 QUELS OBJECTIFS ?



Se constituer un patrimoine d'exception
Acquérir un bien situé dans un immeuble de caractère au sein d'un environnement privilégié.



Profiter d'un cadre fiscal attractif
Bénéficier d'une réduction d'impôt de 22 à 30 % du montant des dépenses éligibles dans la limite de 400 000 € sur une période de 4 ans.

3 QUELS SONT LES AVANTAGES DU DISPOSITIF MALRAUX ?

Le dispositif n'est pas soumis au plafonnement des niches fiscales.

Si la réduction d'impôt excède le montant de l'impôt, l'excédent n'est pas perdu. Il peut être reporté sur les 3 années suivantes.

Aussi, les dépenses éligibles à la réduction d'impôt ne peuvent pas être déduites du résultat foncier.

Les charges foncières de droit commun non éligibles à la réduction d'impôt (intérêts d'emprunt par exemple) restent déductibles des revenus fonciers.

Les paiements effectifs des travaux réalisés une année ouvrent droit à une réduction d'impôt l'année suivante.





4 QUEL EST LE MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT ?

Le dispositif Malraux octroie une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 30 % du montant des travaux de restauration et de rénovation dans la limite de 400 000 € de travaux étalés sur 4 ans consécutifs à compter de la demande du permis de construire ou de l'expiration du délai d'opposition à la déclaration préalable. Les contribuables peuvent donc bénéficier d'un avantage fiscal pendant quatre années d'imposition au maximum.

La réduction d'impôt Malraux est égale à :

22 %

si les immeubles sont localisés sur un Site Patrimonial Remarquable avec PVAP (Pan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique.

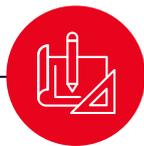
30 %

pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec PSMV (Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur) approuvé.

La réduction d'impôt s'étale sur la période de paiement effectif des travaux et sur une période de 4 ans maximum. Au-delà des 3 ans après la date de délivrance du permis de construire, les dépenses ne sont plus prises en compte.

5 QUELS SONT LES BIENS IMMOBILIERS CONCERNÉS ?

Le dispositif concerne uniquement les biens anciens situés dans :



Un Site Patrimonial avec Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)



Un site Patrimonial Remarquable avec Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV)

6 QUELLES SONT LES CONDITIONS À RESPECTER ?

Il est essentiel de respecter certaines conditions pour profiter des avantages de l'investissement en Malraux, comme :

- ✓ Location nue à titre de résidence principale pendant 9 ans minimum. Elle doit débuter dans les 12 mois de l'achèvement des travaux.
- ✓ Restauration complète, et non partielle du bâtiment (intérieur et extérieur).
- ✓ Les contribuables peuvent bénéficier d'un avantage fiscal pendant 4 années d'imposition au maximum.
Le délai de prise en compte des dépenses peut être prolongé en cas de découvertes fortuites (fouilles archéologiques) ou en cas de force majeure.

7 UN ACCOMPAGNEMENT DANS LA DURÉE

De la sélection du bien à la signature du contrat de réservation, nos conseillers vous accompagnent à chaque étape de votre projet immobilier pour assurer votre entière satisfaction.

1

Lors du premier rendez-vous

notre expert réalisera un **diagnostic immobilier** afin de mieux comprendre vos objectifs et de vous proposer la solution la plus adaptée à votre situation.

2

Proposition de bien(s)

correspondant à vos attentes par votre conseiller immobilier.

3

Signature du contrat de réservation

du bien choisi avec le promoteur.

4

Pour votre plan de financement

votre conseiller bancaire sera à votre disposition.



**SOCIETE
GENERALE**

Immobilier Patrimonial

Société Générale Immobilier Patrimonial (SGIP) - Société par Actions Simplifiée au capital de 174 502,00 EUR - RCS Nanterre 450 522 172. Filiale de Société Générale spécialisée dans l'investissement immobilier patrimonial neuf et ancien rénové, carte de transaction n° 9201 2018 000 026 000 - non-détention de fonds - délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de PARIS ILE-DE-FRANCE. Numéro ADEME : FR231725_01YSGB
Siège social : Immeuble Ampère E+ - 34/40 rue Henri Regnault
92400 COURBEVOIE

Document publicitaire sans valeur contractuelle

