PINEL / MALRAUX

Quel dispositif de réduction d'impôt selon votre profil ?

PAGE 01

SOMMAIRE

- L'investissement immobilier
- Les français
- Pourquoi investir ?
- Pinel vs Malraux

1- Création

2- Réduction d'impôt

3- Plafonnement

4- Localisation

5- Mise en location

6- L'infographie

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

L'investissement immobilier est une **stratégie d'investissement** qui consiste à **acheter** et **posséder** des biens **immobiliers** dans le but de réaliser un **bénéfice**.

Cela peut prendre différentes formes, comme l'achat :

D'une maison	D'un immeuble	D'un garage

Les investisseurs immobiliers génèrent un **revenu passif régulier** grâce aux **loyers** perçus et profitent ainsi de la valeur de leur **propriété** au fil des années.

LES FRANÇAIS ET L'INVESTISSEMENT

HISTOIRE & PATRIMOINE

LES FRANÇAIS ET L'INVESTISSEMENT

Quelque soit le contexte économique, l'investissement immobilier attire toujours beaucoup les français.

60%

Des **ménages** en France sont **propriétaires** de leur **résidence principale.**

37%

Des Français considèrent **l'investissement immobilier** comme le placement le **plus sûr.**

L'investissement immobilier est aujourd'hui le **deuxième placement préféré** des Français derrière le Livret A.

42%

Des Français considèrent **l'investissement immobilier** comme le placement le **plus rentable.**

69%

Des Français considèrent **l'investissement immobilier** comme **une priorité.**

LES FRANÇAIS ET L'INVESTISSEMENT

Cependant, en raison de l'inflation, **certains sont encore en réflexion.**

58%

Des français considèrent que **l'investissement immobilier** est inaccessible en raison de **son coût élevé.**

44%

Des Français considèrent que **l'investissement immobilier** est **trop risqué** (difficulté à trouver des locataires, ..)

Pour d'autres, le **manque de connaissances** au sujet de l'investissement immobilier est le **facteur qui les paralyse**. Notamment en ce qui concerne la **compréhension des mécanismes** du marché immobilier.

POURQUOI INVESTIR ?

HISTOIRE & PATRIMOINE

POURQUOI INVESTIR ?

Parce que l'investissement est le meilleur moyen de parer l'inflation !

Investir dans un bien immobilier est un excellent moyen de protéger et de faire fructifier son patrimoine à travers un actif tangible.

POURQUOI INVESTIR ?

LA STABILITÉ

LA RENTABILITÉ

LA PROTECTION CONTRE L'INFLATION

L'ACCÈS À DES DISPOSITIFS FISCAUX

POURQUOI INVESTIR ?

LA STABILITÉ

C'est un **actif tangible sûr !**
La valeur des biens immobiliers à tendance à augmenter avec le temps, offrant ainsi un potentiel de **plus-value** intéressant à **long terme.**

LA RENTABILITÉ

Vous générez des **revenus locatifs réguliers**, contribuant à la constitution d'un **patrimoine immobilier** et à la création d'une **source de revenus complémentaires.**

POURQUOI INVESTIR ?

LA PROTECTION CONTRE L'INFLATION

L'immobilier peut être un actif de **protection contre l'inflation**, car les **loyers** et la **valeur du bien** tendent à **augmenter** en même temps que les prix.

LES DISPOSITIFS FISCAUX

Grâce à certains **dispositifs fiscaux** comme le *Pinel* et le *Malraux,* investir dans un bien immobilier peut vous permettre **d'optimiser votre fiscalité** en bénéficiant d'une **réduction d'impôt sur le revenu.**

PINEL

MALRAUX

PINEL VS MALRAUX

QUEL DISPOSITIF FISCAL CHOISIR?

Parmi tous les dispositifs fiscaux mis en place, intéressons-nous de plus près au ***Pinel*** et au ***Malraux***.

Le PINEL offre des avantages fiscaux pour les **investissements locatifs dans les zones tendues**.

Le MALRAUX permet de bénéficier d'une **réduction d'impôt** en contrepartie de **travaux de rénovation de biens immobiliers** situés dans les "**Sites Patrimoniaux Remarquables".**

Analysons et **comparons** ces 2 dispositifs afin de vous aider à **mieux les comprendre.** Vous pourrez ainsi déterminer celui qui vous correspond le mieux**.**

SON HISTOIRE

–LE PINEL–

SON HISTOIRE

LE PINEL

2014

CRÉATION DU DISPOSITIF PINEL

2016

PROLONGATION DU DISPOSITIF JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2017

2017

PROLONGATION DU DISPOSITIF JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2021

2019

MISE EN PLACE DU DISPOSITIF POUR LES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN OUTRE-MER

2020

PROLONGATION DU DISPOSITIF JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2022

2021

PROLONGATION DU DISPOSITIF JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2024 AU TAUX PLEIN POUR LES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE ET POUR LE « PINEL PLUS »

SON HISTOIRE

LE PINEL

Ce dispositif fiscal a pour but **d'encourager les investissements locatifs** dans les zones où la demande de logements est la **plus forte en France.**

Le dispositif Pinel a ainsi permis de **stimuler la construction de logements neufs**.

Son objectif est d'inciter les investisseurs à acheter un **bien immobilier neuf ou un bien immobilier ancien** qui sera transformé **en logement** ou encore profondément réhabilité, **dans une zone éligible.**

En échange, ils bénéficient d'une **réduction d'impôt sur le revenu** pouvant aller jusqu'à **21% du montant de l'investissement plafonné à 300 000€.**

SON HISTOIRE

LE PINEL

Le Pinel a été l'un des dispositifs **les plus populaires de défiscalisation immobilière** en France. Il a évolué pour devenir le *Super Pinel ou Pinel +.*

Le Pinel + a introduit de **nouveaux critères de qualité d'usage et environnementaux**. L'objectif est de stimuler la création de logements considérés comme "exemplaires sur le plan social et environnemental".

SON HISTOIRE

LE PINEL

Les taux de réduction d'impôt Pinel à la baisse* :

N'est pas applicable aux **logements neufs et **atteignant les performances du « Pinel Plus »** ou situés dans un **Quartier Prioritaire de la Ville.***

2023

10,5%	Pour 6 ans de location
15%	Pour 9 ans de location
17,5%	Pour 12 ans de location

2024

9%	Pour 6 ans de location
12%	Pour 9 ans de location
14%	Pour 12 ans de location

SON HISTOIRE

-LE MALRAUX-

HISTOIRE & PATRIMOINE

SON HISTOIRE
LE MALRAUX

1962

ADOPTION DE LA LOI MALRAUX POUR PROTÉGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL FRANÇAIS

1983

POSSIBILITÉ DE DÉDUIRE DE SES IMPÔTS LES TRAVAUX DE RÉNOVATION DANS DES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS OU DES SECTEURS SAUVEGARDÉS

1999

EXTENSION DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT À TOUS LES IMMEUBLES SITUÉS DANS DES SECTEURS SAUVEGARDÉS

2009

REMPLACEMENT DE LA DEDUCTION FISCALE PAR UN MECANISME DE REDUCTION D'IMPÔT

2016

ASSOUPLISSEMENT DU DISPOSITIF, LISSAGE DE LA REDUCTION D'IMPÔT MAXIMALE SUR 4 ANS ET POSSIBILITÉ DE RÉNOVER DES COMMERCES

2017

EXTENSION DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT AUX IMMEUBLES SITUÉS DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV) DANS LE CADRE DU DISPOSITIF "MALRAUX QPV"

SON HISTOIRE

LE MALRAUX

Le dispositif *Malraux* tire son nom du **ministre de la Culture André Malraux** qui a lancé ce dispositif en **1962** dans l'objectif de **sauvegarder** et de **mettre en valeur le patrimoine architectural français.**

De nombreux bâtiments historiques étaient menacés de démolition à l'époque, notamment dans les centres-villes.

Le dispositif a été modifié à plusieurs reprises et aujourd'hui celui-ci s'est **étendu aux quartiers anciens dégradés** afin de permettre la **rénovation de logements insalubres.**

SON HISTOIRE

LE MALRAUX

Le dispositif Malraux permets aux investisseurs de bénéficier **d'une réduction d'impôt sur le revenu** en contrepartie de la **restauration de biens immobiliers** situés dans les **sites patrimoniaux remarquables.**

AVANT TRAVAUX
AVIGNON - RUE DE LA BONNETERIE
PHOTO AVANT TRAVAUX 2020

APRÈS TRAVAUX
AVIGNON - RUE DE LA BONNETERIE
LIVRAISON MAI 2023

SON HISTOIRE
LE MALRAUX

Une réduction calculée sur le **montant des travaux de restauration réalisés, dans la limite d'un plafond annuel.**

AVANT TRAVAUX
UZÈS - GÉNÉRAL VINCENT
PHOTO AVANT TRAVAUX 2020

APRÈS TRAVAUX
UZÈS - GÉNÉRAL VINCENT
LIVRAISON MAI 2023

SON HISTOIRE
LE MALRAUX

Le dispositif Malraux vise à protéger **le patrimoine immobilier des centres-villes.**

Il concerne des **biens patrimoniaux** (pierre de taille, plafonds hauts, poutres, parquets anciens, cheminées…) **entièrement rénovés et aux normes.**

SON HISTOIRE

LE MALRAUX

Aujourd'hui ce dispositif fiscal est toujours d'actualité afin de continuer à **encourager la rénovation de biens immobiliers** dans les **sites patrimoniaux remarquables.**

Les travaux de rénovation doivent **respecter des normes** en vigueur et doivent permettre **de conserver ou de restituer l'aspect architectural et historique du bâtiment.**

Les propriétaires peuvent bénéficier d'une **réduction d'impôt sur le revenu** de **22% à 30%** des dépenses éligibles selon la **localisation du bien.**

LA RÉDUCTION D'IMPÔT

HISTOIRE & PATRIMOINE

LA RÉDUCTION D'IMPÔT

PINEL

Le dispositif Pinel permet de bénéficier d'une **réduction d'impôts** pour **l'achat d'un bien neuf** destiné à la location.

La réduction d'impôt maximale représente **17,5%** du **montant de l'investissement** assortie d'une obligation de location d'une **durée de 12 ans.**

LA RÉDUCTION D'IMPÔT

MALRAUX

Le dispositif Malraux donne droit à une **réduction d'impôt de 30%,** calculée sur le montant des **travaux engagés** plafonné à **400 000€ pour 4 ans.**

En moyenne, les travaux représentant **75%** de l'investissement sur nos projets, cela permet de bénéficier d'une **réduction d'impôt équivalant à + de 21% de l'investissement tout frais inclus.**

LE

PLAFONNEMENT

LE PLAFONNEMENT

LE PINEL

Dans le plafonnement de **10 000 Euros/ an**

L'assiette de la **réduction d'impôt Pinel**, constituée du **prix d'acquisition TTC** (pour le neuf) ou du **prix d'acquisition majoré des travaux de transformation** et des **frais d'acte** (pour l'ancien transformé) est plafonnée à :

300 000 € PAR INVESTISSEMENT ANNUEL

5.500 € PAR M2 DE SURFACE HABITABLE

LE PLAFONNEMENT

MALRAUX

Assiette **maximale de la réduction** sur les travaux : **400 000€.**
La réduction d'impôt en loi Malraux n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales.

Ainsi, si vous avez **déjà atteint le plafond des niches fiscales** avec la garde des enfants, les emplois à domicile ou un Pinel, le Malraux peut être une solution.

LA LOCALISATION

LA LOCALISATION

PINEL

Le Pinel se retrouve essentiellement dans **les grandes villes et leurs banlieues.**

Cela correspond à des **zones tendues Abis, A et B1.**

La location est facilitée du fait de la tension du marché locatif.

LA LOCALISATION

MALRAUX

Le Malraux s'étend dans **toutes les villes** de caractère qui disposent d'un **PSMV approuvé** : *plan de sauvegarde et de mise en valeur.*

Cela correspond à des **villes de charme avec un patrimoine remarquable et un centre-ville historique protégé.**

La location est facilitée par un emplacement exceptionnel et un immeuble de grande qualité architecturale.

LA LOCATION

LA LOCATION

PINEL

La location est soumise à différents plafonds :

Les ressources du locataire sont plafonnées pour prétendre au logement.

Le loyer est souvent plafonné au-dessous du loyer marché.

Location de l'appartement nu pendant 12 ans

LA LOCATION

MALRAUX

Pas de **plafond de ressources du locataire.**

Pas de **plafond de loyer.**

Location de l'appartement nu pendant 9 ans

Pinel vs Malraux

	Pinel	Malraux
Réduction d'impôt	Max **17,5%**	**30%** du montant des travaux sur **3 ou 4 ans** ✓
Plafonnement	Plafond des **10 000€/an**	**Hors plafonnement** des niches fiscales ✓
Investissement	1 investissement par **foyer fiscal**	1 investissement **tous les 4 ans**
Emplacement	**Zone tendue**	**Tous les centres-villes à PSMV**
Location	**Loyer plafonné** durée 12 ans	**Loyer libre** durée 9 ans

Envie d'en savoir plus ?

CONTACTEZ-NOUS !

contact@hpre.fr

RETROUVEZ-NOUS SUR LES RÉSEAUX

https://www.histoire-patrimoine.fr/

@HistoireEtPatrimoine

Histoire & Patrimoine

histoire_patrimoine_immobilier

Histoire & Patrimoine