

DISPOSITIF MALRAUX - LOI VIR

Le dispositif Malraux permet une réduction d'impôt de 30 %⁽¹⁾ du montant des travaux, dans la limite pluriannuelle de 400 000 € de travaux appréciée sur 4 années consécutives⁽²⁾

UN DISPOSITIF SIMPLE ET PERFORMANT



PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur soumis à une imposition annuelle à partir de 8 000 €



IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeubles situés en site patrimonial remarquable



ATOUTS DU DISPOSITIF

Dispositif hors plafonnement des niches fiscales

Avantage fiscal immédiat et puissant, jusqu'à 26 % du montant de l'investissement

Report de la réduction d'impôt non-utilisée pendant 3 ans⁽²⁾

Intérêts d'emprunts et frais assimilés déductibles des revenus fonciers



ENGAGEMENTS

Engagement locatif de 9 ans à titre de résidence principale non meublée

Sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyers



OFFRE

Prix à partir de 125 000 € dans des villes comme Aix-en-Provence, La Rochelle, Tours, Nancy, Nîmes, Saint-Germain-en-Laye, Bordeaux...



À SAVOIR

LA LOI VIR

(Vente d'Immeuble à Rénover) apporte une garantie sur la description du bien acheté et des travaux à réaliser. La loi VIR offre une garantie de parfait achèvement.

PACK SERENIUM

LA SÉCURITÉ

1. Garantie financière d'achèvement des travaux
2. Garantie du respect du planning d'exécution des travaux
3. Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs
4. Garantie d'une expertise fiscale

RÉDUCTION D'IMPÔT ANNUELLE
DE 8 000 € À 120 000 €

⁽¹⁾ Immeubles situés en site patrimonial remarquable aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvés

⁽²⁾ Immeubles avec demande de PC ou DP déposée à compter du 01/01/2017

MALRAUX - LOI VIR

LA STABILITÉ D'UN DISPOSITIF PERFORMANT

Année N



N+1



À SAVOIR

FONCTIONNEMENT DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE (P.A.S.)

Pour les salariés :

Retenue à la source mensuelle effectuée par l'employeur

Pour les indépendants et les revenus fonciers :

Acompte mensuel ou trimestriel prélevé par le trésor public

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT

HYPOTHÈSE

- Impôt du client : 10 000 €
- Investissement 2019 : 200 000 €
Dont travaux : 150 000 €
- Paiement des dépenses de travaux selon calendrier VIR : 30 %, 40 %, 30 %

IMPÔT CLIENT

TRAVAUX

RÉDUCTION D'IMPÔT 30 %

REPORT RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE

IMPÔT APRÈS IMPACT FISCAL

	N	N+1	N+2	N+3	N+4
IMPÔT CLIENT	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
TRAVAUX	45 000	60 000	45 000	-	-
RÉDUCTION D'IMPÔT 30 %	13 500	18 000	13 500	10 000	5 000
REPORT RÉDUCTION D'IMPÔT NON UTILISÉE	3 500	8 000	3 500	0	0
IMPÔT APRÈS IMPACT FISCAL	0	0	0	0	5 000

**45 000 € de réduction d'impôt en 5 ans
soit 23 % du montant de l'investissement**