

Dispositif MALRAUX

Réduction d'impôt de 30 %⁽¹⁾ du montant des travaux,
dans la limite pluriannuelle de 400 000 € de travaux sur 4 ans⁽²⁾



TAMARYS
CONSEILS

• L'optimisation sereine de votre patrimoine •

UN DISPOSITIF SIMPLE ET PERFORMANT



PROFIL D'INVESTISSEUR

- ▶ Tout investisseur fortement imposé souhaitant allier optimisation fiscale et augmentation de son patrimoine



IMMEUBLES CONCERNÉS

- ▶ Immeubles situés en site patrimonial remarquable classé : plan de sauvegarde



ATOUTS DU DISPOSITIF

- ▶ Dispositif hors plafonnement des niches fiscales de 10 000€
- ▶ 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
- ▶ Vente en loi VIR



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 200 000 € dans des villes comme Aix-en-Provence, Bayonne, Tours, Metz, Avignon, Saint-Germain-en-Laye, Bordeaux...



A SAVOIR

Les dispositions de la loi VIR (Vente d'Immeuble à Réover) sont inspirées de la VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) et règlementent l'investissement en loi Malraux. La loi VIR protège fortement l'acquéreur. Le contrat en VIR contient une description détaillée du bien immobilier Malraux et des travaux à effectuer. Il offre également une garantie de parfait achèvement.

PACK
SERENIUM by GROUPE CIR

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

Jusqu'à 120 000€ de réduction d'impôt

(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

LA STABILITÉ D'UN DISPOSITIF PERFORMANT

Année N



▶ Investissement Malraux



▶ Acte authentique de vente



▶ Paiement appel de fonds des travaux n°1



N+1



Mai

▶ Déclaration d'impôts sur le revenu de l'année N avec indication investissement Malraux et dépense travaux payée en année N



Septembre

▶ Liquidation de l'impôt de l'année N avec prise en compte fiscale de la réduction d'impôt Malraux

i A 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 : 15 000 €
- Investissement 2021 : 300 000 €
Dont travaux : 220 000 €
- Paiement des dépenses de travaux selon calendrier VIR : 30 %, 40 %, 30 %

	N	N+1	N+2	N+3	N+4
Impôt client	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Travaux	66 000	88 000	66 000	-	-
Réduction d'impôt 30%	19 800	26 400	19 800	15 000	6 000

Report réduction d'impôt non utilisée

Impôt après impact fiscal

4 800	11 400	4 800	0	0
0	0	0	0	9 000

**66 000 € de réduction d'impôt en 5 ans
soit 22 % du montant de l'investissement**