

Investir dans l'immobilier patrimonial protégé

Loi Malraux et Monuments Historiques

Mécanismes fiscaux, trésorerie, études de cas, audit du programme et stratégie de sortie

PRINCIPE DIRECTEUR

L'avantage fiscal améliore une bonne opération immobilière. Il ne transforme jamais un actif surpayé, mal financé ou difficile à revendre en bon investissement.

22 % / 30 %

Réduction Malraux sur les travaux éligibles

Sans plafond

Déficit MH imputable sous conditions

9 ans / 15 ans

Location Malraux / conservation MH

Sommaire

1. Arbitrer avant de défiscaliser
2. Loi Malraux : la mécanique utile
3. Monuments Historiques : raisonner par usage
4. Cas Malraux : du taux au coût réel
5. Cas MH : mesurer la déduction consommable
6. Auditer l'opération avant de signer
7. Décider, documenter, accompagner

LA BONNE QUESTION

Ne demandez pas d'abord quel dispositif réduit le plus l'impôt. Demandez quel bien mérite d'être détenu, quel effort de trésorerie vous pouvez supporter, et quelle fiscalité accompagne le mieux cet horizon.

1 Arbitrer avant de défiscaliser

Malraux et Monuments Historiques poursuivent le même objectif de préservation du patrimoine, mais produisent des effets fiscaux et économiques très différents. Le premier accorde une réduction d'impôt à taux fixe sur des dépenses de restauration. Le second organise la déduction de charges foncières, avec un bénéfice dépendant de l'usage du bien, du revenu imposable et de la tranche réellement effacée.

Critère	Loi Malraux	Monuments Historiques
Mécanisme	Réduction d'impôt de 22 % ou 30 %	Déduction de charges ou d'un déficit du revenu
Base / plafond	Dépenses éligibles, 400 000 € sur 4 ans	Pas de plafond de déficit pour un bien loué éligible
Dépendance à la TMI	Non pour le taux, oui pour la capacité fiscale globale	Oui : chaque euro déduit n'a pas la même valeur selon la tranche
Usage	Location nue, résidence principale du locataire	Location, occupation ou ouverture au public selon le projet
Durée structurante	9 ans de location à compter du premier bail	15 ans de conservation à compter de l'acquisition
Risque dominant	Surprix, calendrier des paiements, marché locatif	Volume de travaux, règles d'usage, détention et liquidité
Profil fréquent	Impôt élevé et régulier, actif urbain loué	Revenu très élevé ou exceptionnel, horizon patrimonial long

Trois filtres avant toute simulation

- Filtre immobilier.** Comparer le prix global — foncier, travaux, honoraires, frais et financement — à la valeur d'un bien restauré équivalent.
- Filtre fiscal.** Vérifier l'éligibilité de l'immeuble, des travaux, des paiements, de la détention et la capacité à consommer l'avantage.
- Filtre de trésorerie.** Tester les appels de fonds, le délai avant restitution fiscale, la vacance, le crédit et un scénario de revente défavorable.

ALTERNATIVE À NE PAS CARICATURER

Le déficit foncier de droit commun permet une imputation sur le revenu global limitée à 10 700 € par an, hors intérêts. Le plafond doublé à 21 400 €, réservé aux travaux de rénovation énergétique faisant passer le bien d'une classe DPE E, F ou G à D ou mieux, a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2027 par la loi de finances pour 2026 (loi n° 2026-103 du 19 février 2026) — il reste donc bien d'actualité en 2026, sous réserve de vérifier l'éligibilité énergétique précise du bien.

2 Loi Malraux : la mécanique utile

30 %	22 %	400 000 €	3 ans
SPR couvert par un PSMV approuvé	SPR couvert par un PVAP ou DUP	Dépenses retenues sur 4 ans consécutifs	Report du solde de réduction non imputé

La réduction est acquise au titre de l'année de paiement des dépenses éligibles. Elle est calculée sur les travaux, pas sur le prix du foncier. Le plafond de 400 000 € s'apprécie par contribuable sur une période

glissante de quatre années consécutives. Une restauration doit être complète et s'inscrire dans le cadre patrimonial et administratif applicable.

Ce qui compose — ou non — la base fiscale

Entre dans la base, sous réserve	Reste hors de la base Malraux
Travaux de réparation, entretien et amélioration visés par le CGI	Prix d'acquisition du foncier et frais de notaire
Travaux imposés ou autorisés par le cadre patrimonial	Intérêts d'emprunt et assurance du financement
Provisions de copropriété effectivement employées aux travaux	Mobilier, dépenses privées et travaux non autorisés
En VIR, prix des travaux prévu au contrat et effectivement payé	Dépenses déjà prises en compte au titre d'un autre avantage

Le calendrier crée l'avantage — et le risque

Étape	Point de contrôle	Conséquence
1. Autorisation	Permis ou non-opposition ; accord de l'ABF en SPR	Départ de la période fiscale des dépenses
2. Paiements	Factures et appels de fonds effectivement payés	Réduction imputée sur l'impôt de l'année du paiement
3. Achèvement	Date objectivable pour chaque logement	Mise en location dans les 12 mois
4. Location	Nue, résidence principale, locataire non apparenté	Engagement de 9 ans à compter du bail initial

POINT D'ACTUALITÉ 2026

Les extensions visant certains quartiers anciens dégradés et quartiers NPNRU étaient ouvertes jusqu'au 31 décembre 2024. Pour toute opération commercialisée en 2026, exiger le fondement juridique précis de l'éligibilité, la date d'engagement et le document de gestion du SPR.

Ce que l'investisseur doit demander

- Une note d'éligibilité identifiant l'immeuble, le zonage, le taux et l'autorisation.
- Le budget ventilé entre foncier, travaux éligibles, travaux non éligibles, honoraires et frais.
- Un échéancier de paiements cohérent avec l'impôt disponible et le report de trois ans.
- Le prix au mètre carré restauré, les loyers comparables et trois hypothèses de revente.

ATOUT FISCAL RÉEL

Pour les opérations engagées depuis 2013, la réduction Malraux est exclue du plafonnement global des avantages fiscaux (10 000 €/an). Cela ne dispense ni de vérifier l'impôt effectivement dû, ni de financer les travaux avant le dénouement fiscal.

3 Monuments Historiques : raisonner par usage

100 %	50 %	15 ans
Charges retenues dans les configurations locatives ou ouvertes	Principe fréquent si occupation sans ouverture au public	Conservation de l'immeuble ou des parts

Le régime MH ne se résume pas à « travaux × TMI ». Le montant déductible dépend de la protection du bien, de son usage, de l'existence de recettes, de l'ouverture au public, des subventions et de la structure de détention. Les travaux restent soumis aux autorisations et au contrôle scientifique et technique de l'État.

Trois situations fiscales à ne pas confondre

Usage du bien	Traitement simplifié	Point décisif
Entièrement loué, non occupé	Charges réelles déduites des loyers ; déficit imputable sans plafond sur le revenu global, intérêts compris	L'excédent de déficit global peut être reporté jusqu'à la 6 ^e année
Sans recettes, ouvert au public	Charges éligibles en principe déductibles à 100 %	Respect des conditions d'ouverture ; subventions retranchées
Sans recettes, non ouvert et occupé	Autres charges en principe déductibles à 50 % ; certains travaux subventionnés à 100 %	L'excédent de déduction non absorbé n'est pas reportable

Détention, division et SCI

- **Détention directe** : engagement de conservation de 15 ans à compter de l'acquisition.
- **SCI à l'IR** : régime admis notamment pour une SCI familiale, ou sous conditions d'affectation à l'habitation d'au moins 75 % des surfaces, ou d'espace culturel non commercial ouvert au public.
- **Division** : pour une division réalisée depuis 2018, l'affectation à l'habitation d'au moins 75 % des surfaces dans les deux ans conditionne le bénéfice du régime.
- **SCI à l'IS** : elle ne transmet pas aux associés le régime dérogatoire de déduction du revenu global.

Occupation et transmission : des options, pas des automatismes

Le propriétaire peut louer, occuper ou ouvrir le bien au public, mais chaque choix modifie la déduction et parfois les obligations pratiques. Une transmission par donation ou succession peut bénéficier d'une exonération de droits si une convention à durée indéterminée est conclue avec l'administration, avec engagements de conservation, présentation, accès du public et entretien. Cette exonération n'est donc ni automatique ni purement fiscale.

REMISE EN CAUSE

En cas de rupture de l'engagement de conservation, le CGI prévoit en principe une majoration du revenu de l'année de rupture et des deux années suivantes, chacune pour un tiers des charges indûment imputées. Des exceptions existent notamment en cas de décès, invalidité, licenciement ou transmission gratuite avec reprise de l'engagement.

4 Cas Malraux : du taux au coût réel

HYPOTHÈSES PÉDAGOGIQUES

Appartement en SPR (Site Patrimonial Remarquable) avec PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur) approuvé. Les données ne décrivent pas un programme commercialisé. Elles servent à montrer la méthode de décision et doivent être remplacées par les devis, loyers et conditions de crédit du projet étudié.

Budget de l'opération	Montant	Financement / exploitation	Hypothèse
Foncier	260 000 €	Crédit	450 000 € sur 20 ans
Travaux éligibles	300 000 €	Taux / assurance	3,60 % / 0,25 %
Frais et garanties	35 000 €	Loyer stabilisé	1 550 € / mois
Coût total	595 000 €	Charges non récupérables	4 600 € / an
Apport théorique	145 000 €	Service dette + assurance	32 721 € / an

Réduction d'impôt et consommation

Année	Travaux payés	Taux	Réduction	Lecture
N	140 000 €	30 %	42 000 €	Impôt dû supposé suffisant ; sinon solde reportable
N+1	160 000 €	30 %	48 000 €	Même logique, avec suivi séparé du report
Total	300 000 €	—	90 000 €	Avantage facial, avant risque immobilier et financement

Après livraison : la fiscalité ne paie pas la mensualité

Flux annuel stabilisé	Montant	Commentaire
Loyer brut	+ 18 600 €	Rendement brut : 3,13 % du coût total
Charges non récupérables	- 4 600 €	Gestion, entretien, taxe et vacance normalisée
Revenu net avant dette	+ 14 000 €	Rendement net d'exploitation : 2,35 %
Dette + assurance	- 32 721 €	Mensualité hors assurance : environ 2 633 €
Effort annuel avant impôt	- 18 721 €	À tester avec +20 % de charges et -10 % de loyer

Quatre sensibilités qui changent la décision

- **Éligibilité -10 %.** Si 30 000 € de travaux sortent de la base, la réduction diminue de 9 000 €.
- **Loyer -10 %.** La perte atteint 1 860 € par an, soit 16 740 € sur neuf ans avant indexation.
- **Valeur de sortie -10 %.** Sur une valeur de 595 000 €, la baisse de 59 500 € absorbe les deux tiers de la réduction fiscale.
- **Retard de chantier.** Il décale le loyer, prolonge l'effort de portage et peut déplacer les paiements fiscaux.

DÉCISION

Le cas n'est acceptable que si le prix restauré est défendable et si l'effort annuel d'environ 18 700 € reste confortable sans compter sur une revente rapide. Les 90 000 € sont une marge fiscale, pas un rendement garanti.

5 Cas MH : mesurer la déduction consommable**HYPOTHÈSES PÉDAGOGIQUES**

Bien inscrit, entièrement destiné à la location après travaux, non occupé par le propriétaire. TMI de 45 % supposée constante et chaque euro de déficit supposé tomber dans cette tranche. Effets des contributions sur hauts revenus et prélèvements sociaux exclus du calcul central.

Budget	Montant	Exploitation	Hypothèse
Foncier	340 000 €	Travaux	120 000 € en N et N+1
Travaux	240 000 €	Intérêts	15 000 € puis 14 000 €
Frais et garanties	35 000 €	Autres charges	5 000 € / an
Coût total	615 000 €	Loyer	10 800 € en N+1 puis 21 600 €
Financement	450 000 €	Conservation	15 ans minimum

Calcul du déficit et économie d'IR théorique

Année	Recettes	Charges	Déficit imputable	Économie à 45 %
N	0 €	140 000 €	140 000 €	63 000 €
N+1	10 800 €	139 000 €	128 200 €	57 690 €
Total	10 800 €	279 000 €	268 200 €	120 690 €

Le calcul n'est valide que si le déficit est juridiquement déductible et si le revenu global permet de l'absorber. Pour un immeuble loué éligible, l'excédent peut devenir un déficit global reportable jusqu'à la sixième année. Les prélèvements sociaux de 17,2 % sur un revenu foncier positif — ce taux reste inchangé en 2026, les revenus fonciers étant explicitement exclus de la hausse de CSG applicable aux revenus du capital mobilier — peuvent aussi être réduits lorsque les charges neutralisent les loyers, mais cet effet n'est pas assimilable à une déduction du revenu global.

Même montant de travaux, usage différent

Configuration	Quote-part indicative	Conséquence pratique
Loué en totalité	100 % des charges réelles dans le résultat foncier	Déficit sans plafond, intérêts inclus, sous conditions
Occupé, sans recettes, non ouvert	50 % des autres charges en principe	Avantage potentiellement divisé par deux ; excédent non reportable

Configuration	Quote-part indicative	Conséquence pratique
Sans recettes, ouvert au public	100 % en principe	Ouverture réelle, calendrier et obligations à documenter

La TMI n'est pas un taux de rendement

- À 41 % au lieu de 45 %, l'économie simplifiée sur 268 200 € tombe de 120 690 € à 109 962 €.
- Si la déduction fait franchir plusieurs tranches, sa valeur moyenne est inférieure à la TMI initiale.
- La baisse d'impôt est obtenue après avoir financé les travaux ; la trésorerie doit supporter ce décalage.
- Une cession avant 15 ans peut déclencher une reprise ; la valeur de sortie doit donc être testée à horizon long.

DÉCISION

Le régime MH devient pertinent lorsque l'actif justifie une conservation longue, que la déduction est réellement consommable et que le portage reste acceptable sans dépendre d'un avantage fiscal maximal.

6 Auditer l'opération avant de signer

RÈGLE D'ENGAGEMENT

Aucune opération ne devrait être retenue sur la seule note fiscale. Aella recommande une validation en quatre blocs et un refus ou une renégociation si un bloc critique n'est pas documenté.

Scorecard de décision — 100 points

Bloc	Poids	Preuves attendues	Signal d'alerte
Valeur immobilière	30	Comparables, prix restauré/m², loyer, profondeur du marché	Surprime expliquée uniquement par la fiscalité
Éligibilité	25	Protection, zonage, autorisations, note fiscale, ventilation	Réponse orale ou générique du commercialisateur
Travaux / opérateur	25	Devis, maîtrise d'œuvre, assurances, planning, appels de fonds	Budget forfaitaire non ventilé, historique absent
Financement / sortie	20	Offre de prêt, stress de trésorerie, revente à -10 % et -20 %	Équilibre dépendant du loyer haut et d'une revente rapide

Lecture proposée : 85 à 100, dossier robuste sous réserve des validations finales ; 70 à 84, acceptable après correction documentée ; moins de 70, ne pas engager en l'état. Une anomalie juridique majeure n'est jamais compensée par un bon score commercial.

Documents à obtenir avant l'acte

- Arrêté de classement ou d'inscription, périmètre SPR, PSMV/PVAP et autorisations applicables.
- Note d'éligibilité signée, articles invoqués, taux, fait générateur et calendrier déclaratif.
- État descriptif, diagnostics, métrés, devis détaillés et ventilation travaux éligibles / non éligibles.

- Contrats VIR (vente d'immeuble à rénover), AFUL, copropriété ou maîtrise d'ouvrage, appels de fonds et responsabilités.
- Assurances professionnelles, garanties, références de l'opérateur et contentieux connus.
- Étude locative indépendante, encadrement éventuel, charges, taxe foncière et vacance.
- Comparables de vente avant et après restauration, y compris transactions non défiscalisées.
- Plan de financement, échéancier de trésorerie sur 36 mois et scénario de sortie à -20 %.

Matrice des risques

Risque	Indicateur précoce	Réponse
Surcoût	Devis incomplet, aléas non provisionnés	Provision 8-12 %, validation technique indépendante
Retard	Autorisations ou appels de fonds non alignés	Trésorerie tampon, jalons contractuels
Fiscal	Dépenses mal qualifiées ou payées hors période	Revue annuelle des factures et paiements
Locatif	Loyer supérieur aux références	Scénario -10 %, délai de relocation
Sortie	Marché étroit, prix fiscalisé	Valeur par comparables, horizon long, décote testée

TROIS MOTIFS DE REFUS IMMÉDIAT

Une éligibilité non démontrée par écrit ; un prix global supérieur aux comparables sans justification patrimoniale ; un effort de trésorerie qui devient intenable avec six mois de retard et 10 % de loyer en moins.

7 Décider, documenter, accompagner

Un processus en quatre décisions

- 1. Valider l'actif.** Localisation, qualité patrimoniale, usage, demande locative et valeur restaurée passent avant le régime fiscal.
- 2. Valider le droit.** Protection, zonage, autorisations, détention, travaux et paiements sont rapprochés des textes en vigueur.
- 3. Valider la trésorerie.** Le scénario central et deux scénarios dégradés intègrent crédit, appels de fonds, fiscalité, loyer et retard.
- 4. Documenter la décision.** Une note d'arbitrage conserve les hypothèses, les risques acceptés, les pièces et les contrôles annuels.

CONCLUSION

Malraux convient d'abord à un projet locatif urbain dont la réduction est planifiée et dont le prix restauré est défendable. Monuments Historiques convient à une stratégie de détention longue où l'usage du bien, la structure de propriété et la capacité à absorber le déficit sont explicitement modélisés.

Questions qui doivent toutes recevoir une réponse

- Quel est le prix global par mètre carré, fiscalité exclue ?

- Quelle part des travaux est éligible et qui l'atteste ?
- Quand chaque paiement produira-t-il son effet fiscal ?
- Quel impôt ou revenu global peut réellement absorber l'avantage ?
- Quel effort mensuel résiste au retard et à la vacance ?
- Que vaut le bien dans un scénario de revente à -10% et -20% ?

SOURCES OFFICIELLES — LÉGISLATION VÉRIFIÉE AU 25 AOÛT 2026

- S1 Dispositif Malraux** · CGI, art. 199 ter viciés — taux, plafond, paiement et location
- S2 Conditions, report et exclusion du plafonnement global** · BOFiP, BOI-IR-RICI-200-20 et -30
- S3 Travaux dans un site patrimonial remarquable** · Ministère de la Culture
- S4 Défis, conservation, SCI et sanctions MH** · CGI, art. 156 et 156 bis
- S5 Quotités de 100 % et 50 %** · CGI, annexe III, art. 41 F
- S6 Tableau du régime Monuments Historiques** · BOFiP, BOI-ANX-000093
- S7 Autorisations et contrôle des travaux sur immeuble protégé** · Ministère de la Culture
- S8 Transmission sous convention** · CGI, art. 795 A
- S9 Prélèvements sociaux sur location nue : 17,2 %** · impots.gouv.fr
- S10 Prorogation du plafond doublé de déficit foncier à 21 400 € jusqu'au 31/12/2027** · Loi de finances pour 2026, n° 2026-103 du 19 février 2026

PARLONS-EN

Aella CONSEIL étudie l'éligibilité, la cohérence immobilière, le financement et le risque de sortie de votre projet.

Le premier rendez-vous est gratuit et sans engagement.



Philippe ISNARD

Aella CONSEIL — Conseil en gestion de patrimoine indépendant, Paris
06 28 50 69 47 · philippe.isnard@aellaconseil.com
www.aellaconseil.com

Conseiller en Investissement Financier, membre de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers · Courtier en assurance, membre de l'ANACOFI-Assurances · N° E002691 · Immatriculé à l'ORIAS sous le n° 10 056 683 (www.orias.fr)

Document pédagogique non personnalisé. Les règles fiscales évoluent et leur application dépend des faits, des justificatifs et de la situation du contribuable. Toute décision doit être confirmée avec les professionnels compétents.