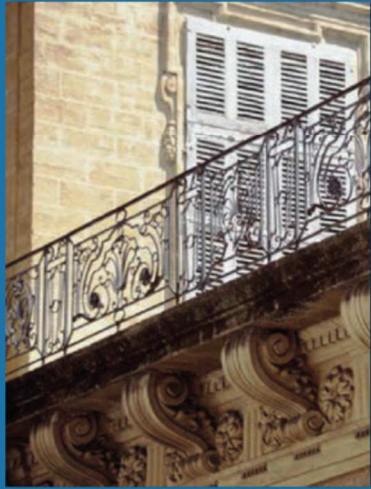


MALRAUX



AVANTAGES

- Bénéficier d'une **réduction d'impôt de 22 %** du montant des travaux dans la limite de **100 000 €** annuels soit une réduction maximale de **22 000 € / an** si l'immeuble est situé en **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager** (ZPPAUP - environ 350 zones en France).
- Bénéficier d'une **réduction d'impôt de 30 %** du montant des travaux dans la limite de **100 000 €** annuels soit une réduction maximale de **30 000 € / an** si l'immeuble est situé en secteur sauvegardé.
- Bénéficier de **frais de notaire réduits** car calculés uniquement sur le prix du foncier (entre 30 à 50 % du global).
- Profiter d'une **TVA à taux réduit** sur la partie des travaux concernés.
- Dispositif fiscal ne rentrant pas dans le plafonnement des niches fiscales.

GARANTIES

- L'architecte des bâtiments de France est le garant de la qualité de la bonne exécution des travaux de rénovation.
- Dès réception de votre bien vous bénéficiez d'un contrat de gestion locatif conforté par des garanties sur les loyers (impayés et absence de locataire)
- Toutes les étapes de l'opération sont validées juridiquement par un avocat spécialisé. Celui-ci engage sa responsabilité.

OBLIGATIONS

Pour bénéficier de ces avantages :

- l'immeuble doit être situé en **secteur sauvegardé** ou **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager** et doit être **entièrement restauré**.
- il doit bénéficier d'une **Déclaration d'Utilité Publique**, et d'une autorisation spéciale de travaux.
- l'**engagement de location de 9 ans** (6 ans en Malraux 2008) à compter de la prise d'effet du 1er bail qui doit intervenir dans les 12 mois après l'achèvement des travaux (location non meublée, résidence principale du locataire).
- **travaux sous contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France**.