SupInvest
PAR DORIC GROUPE

GUIDE PRATIQUE · LOI DE FINANCES 2026

Loi Malraux 2026 : restaurer un bien classé et défiscaliser jusqu'à 30%

30% de réduction sur travaux en Site Patrimonial Remarquable, hors plafond niches

Supinvest · SAS DORIC GROUPE, courtier en immobilier neuf · Carte CPI 1401 2015 000 001 726 · 12 rue Pierre Aimé Lair, 14000 Caen · www.supinvest.fr
Informations générales à jour de la loi de finances 2026, sans valeur de conseil personnalisé. Étude gratuite : www.supinvest.fr/etude-gratuite-defiscalisation-investissement

DISPOSITIF FISCAL 2026

Loi Malraux 2026 : restaurer un bien classé et défiscaliser jusqu'à 30%

DG Par **DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf · Mis à jour le 18 novembre 2026 · loi de finances 2026 ·

Lecture ~16 min

30% de réduction sur travaux en Site Patrimonial Remarquable, hors plafond niches

30%	400 000€	Hors plafond	9 ans
sur travaux SPR/PSMV	plafond travaux 4 ans	niches 10 000€	engagement location

EN RÉSUMÉ

Le Malraux permet de déduire 30% des travaux de restauration en Site Patrimonial Remarquable (PSMV) ou 22% en PVAP, dans la limite de 400 000€ sur 4 ans. HORS plafond des niches fiscales (10 000€/an). Idéal TMI 41-45%.

Mis à jour le 18 novembre 2026 · ⏱ Lecture 8 min · Par l'équipe fiscale Supinvest

Avantage fiscal sous conditions d'éligibilité. Les montants, taux et simulations présentés sur cette page sont indicatifs, à jour de la loi de finances 2026, et ne constituent pas un conseil personnalisé. Un audit fiscal de votre situation est indispensable avant toute décision d'investissement. L'équilibre de l'opération dépend notamment du bien, du marché locatif local et de votre taux marginal d'imposition.

RÉPONSE RAPIDE · En 30 secondes

Qu'est-ce que le Malraux et à qui s'adresse-t-il ?

Le Malraux permet de déduire 30% des travaux de restauration en Site Patrimonial Remarquable (PSMV) ou 22% en PVAP, dans la limite de 400 000€ sur 4 ans. HORS plafond des niches fiscales (10 000€/an). Idéal TMI 41-45%.

Le Malraux : pour qui ?

TMI 41% et 45%

Réservé aux contribuables fortement imposés. En dessous de TMI 41%, le levier fiscal n'amortit pas le surcoût des travaux patrimoniaux.

Amateurs de patrimoine

Investisseurs sensibles à la dimension patrimoniale (vieille pierre, secteur sauvegardé) avec horizon 15-25 ans.

Optimisation IFI

Cadres dirigeants et entrepreneurs assujettis à l'IFI cherchant à déduire les travaux pendant la phase de restauration.

Pourquoi choisir le Malraux en 2026 ?

Hors plafond niches

Contrairement au LMNP/Pinel/Denormandie, la réduction Malraux n'entre pas dans le plafond de 10 000€/an des niches fiscales — outil idéal pour TMI 41-45%.

Patrimoine d'exception

Acquisition d'immeubles classés ou inscrits dans des secteurs sauvegardés : Vieux Lyon, Bordeaux UNESCO, Avignon, Strasbourg Petite-France...

Réduction puissante

30% des travaux en SPR avec Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé. 22% en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

Compatible IFI

La valeur des biens en restauration est déduite de l'assiette IFI pendant les travaux.

Mécanisme fiscal du Malraux en détail

Le dispositif Malraux est destiné à la rénovation de logements anciens situés dans des secteurs sauvegardés ou des sites patrimoniaux remarquables. Vous achetez un bien à rénover dans une zone éligible (centre historique de Bordeaux, Lyon, Strasbourg, etc.) et engagez des travaux supervisés par un Architecte des Bâtiments de France (ABF). Les travaux ouvrent droit à une réduction d'impôt de 22% (zone Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur - PSMV) ou 30% (Site Patrimonial Remarquable - SPR), plafonnée à 400 000€ de travaux sur 4 ans (soit jusqu'à 120 000€ de réduction). La réduction s'impute directement sur l'impôt dû l'année du paiement des travaux. Conditions : engagement de location nue 9 ans minimum à un locataire en résidence principale (pas de plafond de loyer ni de ressources). Avantage : ne rentre PAS dans le plafond global des niches fiscales (10

000€/an). Très puissant pour les hauts revenus (TMI 41-45%) cherchant à défiscaliser fortement sur 1-3 ans, tout en se constituant un patrimoine prestigieux.

Comment investir en Malraux en 5 étapes

Procédure complète pour un investissement Malraux réussi, de l'identification du bien à l'optimisation fiscale.

1. **Identifier un bien en SPR**
   Sites Patrimoniaux Remarquables avec PSMV (taux 30%) ou PVAP (taux 22%) — Vieux Lyon, Bordeaux UNESCO, Avignon, Sarlat, Strasbourg Petite-France.

2. **Acquérir avec opérateur Malraux**
   Acquisition souvent en bloc via un opérateur spécialisé qui pilote la restauration.

3. **Restauration sous ABF**
   Travaux suivis et validés par Architecte des Bâtiments de France obligatoirement. Honoraires 5-10% du budget travaux.

4. **Mettre en location nue**
   Engagement de location nue 9 ans après achèvement, à locataire sans lien familial avec bailleur.

5. **Déduire 30% des travaux**
   Réduction d'impôt étalée sur 4 ans maximum, plafonnée à 400 000€ de travaux soit 120 000€ de réduction (PSMV).

Conditions d'éligibilité Malraux

- ✓ Bien situé en Site Patrimonial Remarquable (SPR) avec PSMV approuvé (taux 30%) ou PVAP (taux 22%)
- ✓ Restauration complète de l'immeuble (et non rénovation partielle)
- ✓ Travaux suivis par un Architecte des Bâtiments de France (ABF)

- ✓ Engagement de location nue pendant 9 ans après achèvement
- ✓ Plafond de travaux 400 000€ sur 4 ans consécutifs
- ✓ Locataire sans lien familial avec le bailleur

Cas concret chiffré

Cas concret chiffré : Bertrand, chef d'entreprise 52 ans, TMI 45%

Bien acquis Vieux Lyon	**220 000€ (en l'état)**
Budget travaux PSMV	**350 000€ sur 3 ans**
Coût total opération	**570 000€**
Réduction Malraux 30%	**105 000€**
Économie d'impôt étalée 3 ans	**35 000€/an**
Loyer mensuel après livraison	**1 850€/mois**
Valeur à terme estimée	**750 000€**
Avantage IFI 3 ans	**20 500€ (déduction valeur)**

Exemple chiffré non contractuel, donné à titre illustratif. Les résultats réels varient selon votre situation fiscale, vos revenus, le bien retenu et l'évolution de la réglementation. Une étude personnalisée est nécessaire pour chiffrer votre projet.

Quels sont les risques d'un investissement en Malraux ?

Comme tout investissement immobilier, le Malraux comporte des risques qu'il faut évaluer avant de s'engager :

Perte en capital

La valeur du bien peut baisser selon le marché local. Le prix de revente n'est jamais garanti.

Vacance locative

Un logement vide ne produit ni loyer ni avantage fiscal plein. La tension locative de la ville est déterminante.

Liquidité

Un bien immobilier se revend en plusieurs mois. Ce n'est pas un placement mobilisable rapidement.

Évolution réglementaire

Les dispositifs fiscaux peuvent être modifiés par les lois de finances successives. Seules les opérations déjà signées conservent en principe leur régime.

Ces risques se maîtrisent par la sélection du bien, l'analyse du marché locatif local et le dimensionnement du financement — c'est précisément l'objet de l'étude personnalisée gratuite. Voir aussi les erreurs à éviter ci-dessous.

Les 4 erreurs à éviter en Malraux

Notre expérience de 10 ans en accompagnement d'investisseurs nous a montré ces pièges récurrents. Anticiper ces erreurs, c'est sécuriser votre opération.

Sous-estimer les délais ABF

L'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des contraintes lourdes (matériaux, techniques traditionnelles). Délai d'instruction 2-6 mois. Toujours intégrer dans le rétroplanning.

Mal choisir l'opérateur

Un opérateur Malraux peu spécialisé peut vous faire perdre l'éligibilité. Toujours travailler avec un opérateur spécialisé reconnu, aux références vérifiables.

Confondre PSMV et SPR

PSMV = 22%, SPR = 30%. La différence est importante sur des travaux de 400 000€ (32 000€ d'écart). Vérifier le statut exact de la zone (carte officielle MCC).

Oublier le plafond de 400 000€

Le plafond de travaux est de 400 000€ sur 4 ans glissants. Au-delà, plus d'avantage fiscal. Bien dimensionner l'opération.

Comment optimiser votre Malraux

4 leviers concrets pour maximiser le gain fiscal et patrimonial. Conseils issus de cas réels de nos clients.

Étaler les travaux sur 4 ans

Étaler 400 000€ de travaux sur 4 années permet d'utiliser pleinement la réduction chaque année (32 000€ ou 27 000€/an de réduction d'impôt).

Cumuler avec déficit foncier

Les frais de réparation et d'entretien sont déductibles des revenus fonciers en plus de la réduction Malraux. Double avantage fiscal.

Privilégier les SPR vs PSMV

30% > 22%. Cibler les SPR (Bordeaux centre, Lyon Croix-Rousse, Strasbourg Petite France) plutôt que les PSMV plus restrictifs.

Structurer via SCPI Malraux

Pour les budgets <100 000€, la SCPI Malraux (Inter Gestion, Sofidy) offre l'accès au dispositif sans gérer les travaux.

Malraux vs autres dispositifs hors plafond 2026

Critère	Malraux 30%	Malraux 22%	Monument Historique	Déficit Foncier
Type de zone	SPR avec PSMV	SPR avec PVAP	Bien classé/inscrit	Tous biens anciens
Réduction	30% travaux	22% travaux	100% déductible	Déduction TMI
Plafond travaux	400k€/4 ans	400k€/4 ans	Aucun	Pas de plafond travaux
Plafond niches 10k€	Hors plafond	Hors plafond	Hors plafond	Inclus partiellement
Engagement	9 ans location	9 ans location	15 ans conservation	3 ans location
Travaux ABF	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire	Aucune contrainte
TMI optimale	41-45%	41-45%	45%	30-45%

Pourquoi investir en Malraux avec Supinvest ?

Investir en Malraux est un projet patrimonial et fiscal qui mérite une expertise dédiée. Notre équipe de conseillers en gestion de patrimoine accompagne plus de 1 200 investisseurs chaque année dans le choix du dispositif optimal, la sélection de programmes éligibles parmi notre catalogue de plus de 4 000 programmes issus de 200+ promoteurs partenaires, et le montage administratif jusqu'à la livraison du bien. Vous bénéficiez d'une étude personnalisée gratuite, d'un simulateur fondé sur les règles fiscales en vigueur, et d'un suivi sur 9 à 12 ans après votre investissement.

Sélection rigoureuse
Programmes audités juridiquement et fiscalement

Simulateurs experts
Calculs validés par expert-comptable

0€ de frais
Accompagnement gratuit jusqu'à signature

Réponse 48h
Étude personnalisée garantie

Principales villes Malraux

Voici les principales villes où nos clients investissent en Malraux. Cliquez pour voir les programmes disponibles.

Bordeaux · Lyon · Avignon · Strasbourg · Sarlat · Aix-en-Provence · Rouen

Tours Reims Bayonne Le Mans Nîmes La Rochelle Versailles
Carcassonne Bayeux Saint-Émilion Pézenas Albi Honfleur

FAQ Malraux

Quelle différence entre SPR-PSMV et SPR-PVAP ? +

Le Malraux entre-t-il dans le plafond des niches fiscales ? +

Quel TMI cible le Malraux ? +

Combien coûtent les travaux d'un Malraux ? +

Quel est le risque Malraux ? +

Peut-on revendre rapidement après les travaux ? +

Quels sont les meilleurs opérateurs Malraux ? +

Le Malraux est-il cumulable avec d'autres dispositifs ? +

Puis-je louer à un membre de ma famille ? +

Quel est le profil idéal pour Malraux ? +

Sources : art. 199 tervicies CGI, BOI-IR-RICI-200, code patrimoine, loi de finances 2025

Sources officielles Malraux

Ce guide s'appuie sur les textes de loi français en vigueur et la doctrine fiscale officielle. Consultez les sources primaires pour vérifier les conditions exactes applicables à votre situation.

- Article 199 tervicies CGI ↗
- BOFiP Malraux - BOI-IR-RICI-200 ↗
- Carte des SPR - Ministère Culture ↗
- Liste des PSMV - Légifrance ↗

Dispositifs complémentaires au Malraux

Selon votre profil et vos objectifs, ces autres dispositifs peuvent compléter ou être plus adaptés. Comparez avant de choisir.

Monument Historique

Déduction 100% des travaux et charges du revenu global, sans aucun plafond

Découvrir →

Déficit Foncier

Hors plafond niches — jusqu'à 21 400€/an déductibles du revenu global

Découvrir →

Denormandie

12% à 21% de réduction d'impôt sur l'ancien rénové en zone tendue

Découvrir →

Prêt à investir en Malraux ?

Étude personnalisée gratuite, sélection de programmes, montage du dossier, suivi jusqu'à la livraison — accompagnement de A à Z, 0€ frais.

EXPERTISE · EXPÉRIENCE · AUTORITÉ · FIABILITÉ

Pourquoi faire confiance à Supinvest ?

Supinvest est développé par la **SAS DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf titulaire de la carte professionnelle **CPI 1401 2015 000 001 726** délivrée par la CCI de Caen. Nous sommes membres du réseau **Doric Groupe** (5 sites spécialisés). DORIC

Carte CPI
1401 2015 000 001 726 · CCI Caen

RC Pro
Sérénis Assurances

RGPD

Sources utilisées
DVF data.gouv.fr · INSEE · ANIL · SGFGAS

Mis à jour
Octobre 2026 · Relu par notre équipe

GROUPE ne peut recevoir aucun fonds : les paiements transitent par le notaire.

Notre accompagnement est **entièrement gratuit** pour vous : rémunéré par les promoteurs via une commission incluse dans le prix de vente, comme dans toute l'industrie de la promotion immobilière neuve française. **Vous payez le même prix** qu'en achetant directement auprès du promoteur. Nous comparons les programmes de plus de 200 promoteurs pour vous présenter ceux qui correspondent à votre profil.

Données protégées · DPO désigné

Loi Hoguet
Encadrement activité transaction

Siège social
12 rue Pierre Aimé Lair · 14000 Caen

Contact
Contacter un conseiller · Service gratuit