Image not found or type unknown

Investissement Malraux - le combat des investisseurs

Fiche pratique publié le **29/11/2016**, vu **2030 fois**, Auteur : JURISOFIA - Contentieux - Responsabilité, Bancaire, Travail, Immo.

Le Malraux suscite de nombreuses difficultés pour les investisseurs et notamment la recherche de locataires. En effet, une fois les travaux de rénovation terminés, le dispositif fiscal Malraux impose une location continue du bien pendant une durée de 6 ans. Cela signifie donc qu'il convient de trouver un locataire susceptible de rester 6 ans ou alors plusieurs locataires sans jamais dépasser un délai de carences entre locataires.

Le Malraux suscite de nombreuses difficultés pour les investisseurs et notamment la recherche de locataires.

En effet, une fois les travaux de rénovation terminés, le dispositif fiscal Malraux impose une location continue du bien pendant une durée de 6 ans.

Cela signifie donc qu'il convient de trouver un locataire susceptible de rester 6 ans ou alors plusieurs locataires sans jamais dépasser un délai de carences entre locataires.

Pour ce faire, il est impératif que le bien acquis soit doté d'un réel potentiel locatif permettant de satisfaire aux exigences de la défiscalisation. Mais tel n'est absolument pas le cas en pratique et les investisseurs, après avoir emprunté et réalisé des travaux de rénovation, éprouvent la plus grande peine à louer le bien.

Non professionnels de l'immobilier, ces derniers se retrouvent confrontés à la saturation du marché immobilier. Au mieux, les investisseurs parviennent à louer le bien, mais au prix d'une diminution significative des revenus locatifs.

Au pire, ces derniers sortent des conditions fiscales et s'exposent alors à un risque de redressement. Véritable épée de Damoclès, lorsque l'on sait que ce redressement fiscal est rétroactif ! La situation est alors insoutenable pour les investisseurs qui doivent non seulement rembourser leur prêt mais s'acquitter de la somme significative que représente le redressement fiscal. L'opération s'arrête mais le bien est acquis et le prêt court toujours….

Mais là ne s'arrêtent pas les peines des investisseurs, qui font face en sortie d'opération à la valeur réelle du bien acquis.

Lors de l'acquisition, l'investisseur a acheté le bien à un prix qui s'avère être largement surestimé, auquel s'ajoute le coût des travaux. Or, à l'issue de la période de défiscalisation, les investisseurs constatent avec stupéfaction qu'il est impossible de revendre pour le montant investi. Le prix de revente étant dans la majorité des cas inférieur de moitié au prix d'acquisition. Le meilleur pour la fin ! Le dénouement de la défiscalisation est donc peu heureux pour les investisseurs qui subissent une perte financière égale à la

En somme être un investisseur « Malraux », c'est le parcours du combattant ou plutôt le combat pour ne pas perdre sa vie financière.

Dans ce contexte, il ne faut pas **hésiter à saisir un avocat spécialisé dans la défiscalisation immobilière. Les actions judiciaires contre les conseillers en gestion de patrimoine ont des chances de succès**. La responsabilité des conseillers est en effet un bastion important dans la protection des investisseurs ruinés. **Avec l'aide d'un avocat, les investisseurs peuvent obtenir réparation de leur préjudice. Il ne faut donc pas se décourager**.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés