



Immobilier

► Loi Monuments Historiques

Les propriétaires d'immeubles portant le label « monuments historiques » peuvent, sous certaines conditions, bénéficier de réductions de l'impôt sur le revenu au titre des sommes consacrées à la conservation de ce bien immobilier.

Les immeubles concernés par la loi Monuments Historiques peuvent être destinés à l'habitation (du propriétaire et/ou d'éventuels locataires), ouverts au public (en totalité ou partiellement), cette visite pouvant être payante ou gratuite.

Les biens mis à disposition du public pour des visites (payantes ou non) n'occupant qu'une part très minoritaire du marché, leur régime fiscal est volontairement écarté de notre synthèse afin de ne s'intéresser qu'aux bâtiments mis en location.

L'avantage fiscal étant lié à la nature du bâtiment et non à sa destination celui-ci se transmet lors de la revente du bien. Ainsi, le propriétaire suivant pourra lui aussi bénéficier des avantages fiscaux relatifs à son entretien.

► Avantages Fiscaux

Le déficit foncier généré notamment par les travaux de rénovation d'un bien en loi Monuments Historiques à la charge du propriétaire est imputable sur le revenu global :

- sans limitation de montant ni restriction relative aux intérêts d'emprunt

Lorsque l'immeuble procure des revenus imposables et n'est pas occupé par son propriétaire, la totalité des charges foncières afférentes à l'immeuble peut être imputée sur les revenus fonciers.

En cas de constatation d'un déficit foncier celui-ci est imputable :

- sans limitation de montant sur le revenu global du propriétaire

L'excédent éventuel constitue un déficit reportable sur le revenu global des années suivantes jusqu'à la sixième inclusivement.

Ce dispositif fiscal n'est pas pris en compte dans le cadre du plafonnement global des avantages fiscaux et il existe une exonération des droits de mutation à titre gratuit sous conditions.

► Conditions à respecter

L'immeuble :

- doit être classé Monument Historique ou inscrit à l'ISMH
- doit être conservé au moins 15 ans à compter de son acquisition
- ne doit pas être détenu par une SCI (sauf SCI familiale)
- ne doit pas faire l'objet d'une mise en copropriété après le 1er janvier 2009 sauf agrément.

L'exonération de droits de mutation à titre gratuit est accordée sous réserve de la signature d'une convention à durée indéterminée entre les héritiers, légataires ou donataires et les ministres de la Culture et des Finances.

Lorsque le monument n'est pas ouvert à la visite, la déduction de l'impôt sur le revenu s'élèvera à 100 % de la part restant à la charge du propriétaire si les travaux sont subventionnés par l'État. Si les travaux ne sont pas subventionnés par l'État, la déduction s'élèvera à 50 %.



► Qui peut bénéficier de la loi Monuments Historiques ?

Les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent ou sont propriétaires d'un bien immobilier classé, Inscrit ou Agréé par les Affaires culturelles et qui réalisent des Travaux de Restauration (logements destinés à la location).

En cas de classement ou d'inscription partiel limité à des éléments isolés ou dissociables de l'ensemble immobilier (un escalier ou certaines salles par exemple) les avantages fiscaux du régime Monuments Historiques 2016 ne concernent que les parties classées ou inscrites.

Les contribuables domiciliés en France, avec une imposition élevée et la capacité financière à supporter le coût des travaux d'une restauration sur généralement deux ou trois années.

Les contribuables disposant exceptionnellement d'un revenu élevé : cachet exceptionnel, prime de salaire ou de licenciement, libération de stocks options ou revente d'actions gratuites, forte progression de votre BNC... Une partie de ces revenus importants sera amenée à être taxée (revenu global) sur la base d'une tranche à plus de 40% voire à 45 %.

► Avantages de la loi Monuments Historiques

- Vous transformez vos dépenses de travaux en déductions fiscales sur votre revenu, sans limite de montant et ce sur une ou plusieurs années fiscales (1 à 4) en fonction de la durée des travaux de restauration
- Vous avez la possibilité de déduire l'intégralité des intérêts d'emprunt sur votre revenu global en l'absence de revenus fonciers
- Vous réalisez d'importantes économies d'impôt sur vos revenus fonciers existants ou à venir en imputant rapidement la totalité des travaux et des intérêts d'emprunt
- A la revente, comme votre acquéreur bénéficiera de la déduction de ses intérêts d'emprunt sur ce qui pourra être pour lui sa résidence principale ou secondaire, et réalisera ainsi des économies d'impôt sur toute la période de son financement, il sera enclin à payer ce bien à un prix plus élevé

► Modalités de la loi Monuments Historiques

- Vous faites l'acquisition d'un bien en l'état et vous vous engagez seul ou dans le cadre d'une AFUL ou ASL avec d'autres copropriétaires à déposer un permis de construire pour restaurer le bien.
- Vous êtes prêt à détenir le bien à moyen terme : minimum 15 ans pour respecter l'obligation de détention.
- En fonction de ce projet de restauration fait seul ou voté en assemblée, vous décaissez avant la fin de l'année fiscale tout ou partie des travaux, ce qui va constituer votre déduction fiscale.
- A la livraison des travaux vous pouvez soit le louer en location nue pendant 3 ans, puis en disposer à votre convenance : location nue, meublée, résidence secondaire ou principale ; soit l'occuper (mais vous ne conserverez que 50% des avantages fiscaux)
- Vous aurez participé à la conservation d'un patrimoine architectural en finançant des travaux de qualités, gages de pérennité du bien, et qui seront visés par un architecte des Bâtiments de France.

Les droits de succession ou donation

Les immeubles classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire sont en principe exonérés de droits de donation et de succession si le classement concerne l'essentiel de l'immeuble.

L'exonération s'étend également aux parcs et jardins qui entourent l'immeuble, à condition qu'ils soient aménagés pour la visite, ainsi qu'aux meubles qui en constituent le prolongement historique ou artistique.



Pour bénéficier de l'exonération, les bénéficiaires de la donation ou de la succession doivent signer avec les ministères de la Culture et du Budget une convention à durée indéterminée précisant les modalités d'entretien des biens concernés, les conditions d'accès au public, le maintien des meubles.

L'immeuble doit être ouvert au public au moins 80 journées par année (de mai à septembre) ou 60 journées (du 15 juin à fin septembre).

Si l'une des conditions prévues par la convention n'est pas respectée, la transmission est soumise aux droits de donation ou succession sur la base de la valeur des biens au jour de la rupture de la convention n'est plus respectée (ou celle déclarée lors de la succession ou donation si elle est supérieure).

La vente, même partielle, des meubles ou immeubles est assimilée à une remise en cause de la convention et entraîne la taxation de la transmission.

Si le bénéficiaire de la donation ou succession exonérée donne à son tour l'immeuble, l'exonération est remise en cause. Sauf si les bénéficiaires de cette seconde donation adhèrent eux-aussi à la convention. Ils bénéficient alors, eux-aussi, d'une seconde exonération.

Liste des articles de loi consultable sur www.impots.gouv.fr

Code général des impôts

- Articles 156 -1/3° 256 B 794 à 796 1040-1041.
- Articles 41 E à 41 J de l'annexe iii.
- Article 281 bis de l'annexe iii.

Instruction administrative du 15 juin 1993 (BOI 5-B-2426 du 15 mars 1993)

LOI n° 2008-1443 du 30 décembre 2008 de finances rectificative pour 2008.

LOI n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009

Notre métier de conseils en gestion de patrimoine consiste aussi à vous aider à choisir en amont le type d'opération d'investissement qui vous convient, un cadre fiscal adapté à votre situation et à dimensionner votre projet à l'aide de simulations chiffrées réalisées dans le cadre d'une étude personnalisée.

Nous vous proposerons par la suite, si vous le souhaitez, des programmes sélectionnés parmi de nombreux promoteurs et monteurs professionnels qui nous proposent un vaste choix de produits immobiliers de qualité.

Vous souhaitez être guidé dans votre projet d'investissement immobilier ?

[Conseils personnalisés, sans engagement](#)

Contactez-nous !