



## Défiscalisation en Monuments historiques, pour l'amour du patrimoine

L'investissement immobilier dans un monument historique est aujourd'hui le seul dispositif de défiscalisation totalement déplafonné. Mais il reste rare et soumis à de nombreuses contraintes



Pour les contribuables disposant de revenus élevés, il n'existe plus qu'un seul moyen de bénéficier d'un système de déduction d'impôt entièrement déplafonné : acheter un bien immobilier classé ou inscrit Monument historique en vue de le rénover. Qu'il s'agisse d'un château à la campagne ou d'un appartement dans un bâtiment en zone urbaine, il est en effet possible de déduire l'intégralité du montant des travaux du total des revenus imposables. Malheureusement, les opérations éligibles à ce dispositif sont peu nombreuses : on en compte en moyenne environ une centaine chaque année.

L'immobilier n'a pas été particulièrement avantage par les dispositions fiscales contenues dans la loi de finances pour l'année 2018. À la différence des investissements financiers, il reste non seulement éligible à l'impôt sur la fortune (devenu l'IFI, l'impôt sur la fortune immobilière), mais il a également été écarté du bénéfice de la "flat tax" au taux unique de 30%. Conséquence : les revenus fonciers continuent de s'ajouter aux revenus des contribuables bailleurs, et donc à être taxés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Telle est sans doute l'une des raisons pour laquelle les épargnants semblent manifester depuis quelques mois un regain d'intérêt pour les opérations immobilières qui s'inscrivent dans le cadre de la loi dite Monuments historiques. "Seul dispositif de défiscalisation aujourd'hui totalement déplafonné, il offre aux investisseurs la possibilité d'abaisser notablement la tranche d'impôt sur le revenu à laquelle ils sont imposés et même, sous certaines conditions, d'être exonérés de droits de succession" confirme Virginie Savignac, conseillère en gestion de patrimoine au sein de la société Valority, filiale du groupe Valeur et Capital spécialisée dans l'investissement immobilier.

www.lenouveleconomiste.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)

### Une loi plus que centenaire

Votée le 31 décembre 1913, la loi dite Monuments historiques constitue sans aucun doute l'une des dispositions les plus anciennes de notre droit fiscal. Destinée à favoriser la conservation du patrimoine national présentant un intérêt public réel, elle a vu ses modalités maintes fois remaniées, mais elle continue de reposer sur des principes de base inchangés. Réservée aux contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4B du Code général des impôts, elle permet aux propriétaires d'immeubles présentant un caractère historique ou artistique avéré (monument inscrit ou classé) de bénéficier, lorsqu'ils y font réaliser des travaux d'entretien, de rénovation ou de restauration, des avantages fiscaux particulièrement attractifs. Lesquels ? Ceux qui sont actuellement en vigueur ont été fixés au cours des années qui ont marqué le tournant de la décennie 2010. Il s'agit pour l'essentiel d'une déduction sur le revenu imposable, et sans aucune limite (c'est-à-dire hors de toute niche fiscale), du montant total des travaux réalisés, mais également des charges locatives et des intérêts d'emprunt...

“Bien entendu, il existe des contraintes architecturales coûteuses contrôlées par les services des Bâtiments de France du ministère de la Culture”

Premier cas de figure. Qui dit monument historique pense château isolé à la campagne. Effectivement, si vous êtes propriétaire ou acquéreur d'un immeuble de ce type classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques (ainsi que, par extension, d'un immeuble ayant reçu le label de la Fondation du patrimoine), vous avez la possibilité de déduire de votre revenu imposable, sans aucun plafonnement, la totalité du montant des travaux de démolition, de reconstruction, de réparation, d'entretien, d'amélioration ou de transformation effectués en vue de sa rénovation. “Bien entendu, il existe des contraintes architecturales coûteuses contrôlées par les services des Bâtiments de France du ministère de la Culture, explique Bertrand Brottier, conseiller au sein du cabinet de gestion de patrimoine Réduction-Impôts.fr, spécialisé dans les solutions de défiscalisation. Mais pour un propriétaire-occupant, c'est la seule solution pour faire de belles économies d'impôts sur sa résidence principale.” En effet, la déduction autorisée par les services de Bercy s'imputant sur le montant total de l'impôt sur le revenu, le titulaire d'un bien classé ou inscrit Monuments historiques sera d'autant plus avantageux que sa tranche d'imposition sera la plus haute. Auquel cas il bénéficiera d'une réduction d'impôt équivalent à 45% du montant de ses dépenses de rénovation.

### Des déductions d'impôt sans limite

De plus, si le monument historique qu'il habite est ouvert au public – pendant une durée minimum soit de 60 jours (dont les dimanches et les jours fériés) entre le 15 juin et le 15 septembre, soit de 80 jours entre le 1er mai et le 30 septembre, le propriétaire a également la possibilité de déduire les charges foncières correspondantes sur les revenus fonciers générés par le produit des tickets d'entrée. À noter que si le bien est mis en location, la déduction est réduite de la moitié du montant total des travaux de rénovation, tandis que les charges foncières sont intégralement déductibles des revenus fonciers ainsi perçus. Enfin, à la condition que le classement du bien concerne des éléments essentiels (les façades, les toitures, les bâtiments principaux), tous ces immeubles sont susceptibles de bénéficier d'une exonération de droits à acquitter en cas de donation ou de succession. Mais pour cela, il est indispensable de passer une convention à durée indéterminée avec les services compétents des ministères de la Culture et des Finances comprenant, de la part du propriétaire, un engagement de conservation et d'ouverture au public de l'ensemble de son bien.

“Si le bien est mis en location, la déduction est réduite de la moitié du montant total des travaux de rénovation, tandis que les charges foncières sont intégralement déductibles des revenus fonciers ainsi perçus”



[Visualiser l'article](#)

Heureusement, il existe un moyen plus simple et plus abordable de bénéficier des avantages de la loi sur les monuments historiques. Régulièrement un certain nombre de promoteurs acquièrent des immeubles présentant un intérêt artistique réel qu'ils rénovent et divisent en appartements afin de les revendre à des épargnants désireux soit de l'occuper, soit de réaliser un investissement locatif. S'ils obtiennent l'agrément des services de Bercy – il n'est délivré qu'aux immeubles classés Monuments historiques depuis plus d'un an à la date du dépôt de la demande, et à la condition que le projet de rénovation vise à affecter plus de 75% de la surface totale à l'habitation –, les futurs propriétaires ont alors la possibilité de se voir appliquer les dispositions de la loi Monuments historiques de la même manière que les propriétaires d'un château, au prorata du montant total des travaux réalisés. "Le principal avantage de cette formule, explique Stéphane Gianoli, président-fondateur Financière Magellan, est d'abaisser considérablement le ticket d'entrée pour accéder à ce dispositif." C'est ainsi qu'il a offert récemment à ses clients la possibilité d'acquérir un appartement bénéficiant de toutes les déductions liées à la loi Monuments historiques pour un montant de 250 000 euros : il faisait partie d'une opération de rénovation d'une quinzaine de logements dans un immeuble de prestige situé dans le centre historique de Nantes.

Aucune condition locative

Autre avantage : la loi Monuments historiques ne prévoit aucune condition particulière concernant la location des logements situés dans les immeubles classés. Aucun engagement de durée pour la mise en location, aucun plafond de ressources pour le locataire, aucun prix maximum pour le montant du loyer : les contrats sont régis par le droit commun des baux d'habitation du secteur privé. Ce qui permet à l'investisseur d'envisager un rendement honorable, même si le prix d'achat d'un bien dans un immeuble ainsi rénové (les architectes de Bâtiments de France sont, on le sait, particulièrement exigeants) est évidemment plus élevé que le prix moyen du marché dans les zones concernées. "Toutefois, les investisseurs attirés par les programmes éligibles à la loi Monuments historiques tablent davantage sur la valeur patrimoniale de leur bien. Réalisées le plus souvent dans des emplacements de qualité au cœur des villes françaises, les opérations de ce type permettent en effet d'assurer une bonne protection du capital investi sur le long terme" précise Arthur Poisot, gérant de l'agence Fiducée d'Orléans, membre du réseau indépendant de gestion patrimoniale dédié aux professionnels de la santé.

"Réalisées le plus souvent dans des emplacements de qualité au cœur des villes françaises, les opérations de ce type permettent en effet d'assurer une bonne protection du capital investi sur le long terme"

Car attention ! Depuis le 1er janvier 2009, les bénéficiaires de la loi Monuments historiques sont tenus de conserver leur bien pendant une durée minimum de 15 ans à compter de sa date d'acquisition. Une disposition extrêmement stricte : elle s'applique que l'immeuble soit détenu par une personne physique ou par une société civile immobilière. Elle s'applique également aussi bien à l'usufruitier qu'au nu-propriétaire, ainsi qu'au titulaire de chacune des quotes-parts de propriété en cas d'indivision. Autre inconvénient : les opérations de ce type mettent beaucoup de temps à se dénouer en raison de la lourdeur des procédures. Une fois le classement ou l'inscription obtenu, il est obligatoire de déposer un permis de construire et de constituer une association des copropriétaires qui sera chargée de suivre la réalisation des travaux. Autre impératif : compte tenu des multiples contraintes imposées par les services des Bâtiments de France, il est nécessaire de recourir à des entreprises (et même très souvent à des artisans) disposant d'un savoir-faire spécifique. Bref, il n'est pas rare qu'un chantier éligible s'étale sur une durée supérieure à deux années pleines.

Enfin, les autorisations en la matière sont peu nombreuses. Certes on compte plus de 40 000 monuments historiques en France, mais la plupart d'entre eux ne peuvent être aisément transformés en locaux d'habitation. Résultat : c'est, chaque année, seulement une dizaine d'opérations conduisant à la production d'une petite centaine de logements nouveaux qui est lancée. Autant dire que ce type d'investissement reste



[Visualiser l'article](#)

un marché de niche. Il ne peut en effet guère intéresser que les épargnants disposant de revenus élevés amoureux des vieilles pierres et davantage attirés par la qualité de leur patrimoine immobilier que par le rendement locatif qu'ils pourraient en tirer.\*

### **Monuments historiques et impôt sur la fortune**

Aucun doute possible : les immeubles éligibles au bénéfice de la loi sur les Monuments historiques doivent être intégrés à la base taxable du nouvel impôt sur la fortune immobilière. Toutefois, l'administration fiscale se montre relativement tolérante quant à l'estimation que les propriétaires peuvent en faire dans leur déclaration annuelle. Elle accepte en effet de tenir compte des contraintes liées à la spécificité de ce type de bâtiments : travaux importants, charges élevées, impératifs d'ouverture au public, difficultés de revente...

C'est ainsi qu'au-delà de l'abattement habituel de 30% de la valeur vénale du bien consenti aux propriétaires qui l'occupent pour leur résidence principale, un arrêt récent de la Cour de cassation a validé un abattement supplémentaire de 30% présenté par un contribuable qui avait évoqué des facteurs d'isolement, des travaux d'entretien et le statut de monument historique de son pour minorer sa déclaration. Dans ce cas d'espèce, elle a considéré que l'administration fiscale devait tenir compte des astreintes particulières qui pèsent sur les propriétaires de monuments historiques en raison des nécessités liées à la protection du patrimoine ainsi qu'aux contraintes induites par l'ouverture au public.

Autre décision importante : la Cour a estimé qu'un monument historique ouvert au public moyennant le paiement d'un droit d'entrée ne peut, en toute hypothèse, constituer un bien professionnel exonéré d'impôt sur la fortune dans la mesure où il est affecté à l'exercice d'une activité civile fiscalement assimilable à une activité commerciale.

### **La loi Malraux, autre option**

Destiné également à favoriser la conservation du patrimoine immobilier national, le système de défiscalisation mis au point en 1962 par la loi Malraux présente des modalités différentes de celles de la loi sur les Monuments historiques. Tout d'abord, il concerne seulement les travaux réalisés dans les immeubles appartenant au périmètre des sites patrimoniaux remarquables des villes françaises. Définis par arrêté préfectoral, ils remplacent depuis 2016 les secteurs sauvegardés, les aires de mise en valeur du patrimoine et les zones de protection du patrimoine architectural... On en compte près d'une centaine, situés pour la plupart, dans le centre des villes historiques françaises : Bordeaux, Montpellier, Nantes, La Rochelle...

Autre différence : s'il permet également de pratiquer une défiscalisation immobilière sans être soumis à la contrainte de plafonnement des niches fiscales (10 000 euros en règle générale et 18 000 euros pour les régimes Sofica et Girardin), le dispositif prévoit une déduction d'impôt égale à 30% du montant des travaux dans la limite de 400 000 euros, que les opérateurs peuvent étaler sur une période de 4 ans. À noter toutefois que le plafond annuel, autrefois fixé à 100 000 euros par an, a disparu en 2017 et qu'il est donc désormais possible de défiscaliser 400 000 euros de travaux Malraux sur la même année.

www.lenouveleconomiste.fr

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 5/5

[Visualiser l'article](#)

Enfin, pour bénéficier de ce régime, les investisseurs doivent s'engager à restaurer les immeubles concernés dans leur totalité et à louer nus les logements correspondants pendant une durée minimum de 9 ans dans l'année qui suit la fin des travaux.

Exemple d'un investissement dans un monument historique de 200 000#€, pour un foncier de 100 000#€ et des travaux de 100 000#€ :

Avec un taux d'imposition à 41#% et travaux réalisés sur 2 années, la réduction d'impôt sur le revenu est de 20 500#€ par an.

Avec un taux d'imposition à 30#% et travaux réalisés sur 2 années, la réduction est de 15 000#€ par an.

Source : Direction générale des finances publiques