

Monuments historiques

- IMPÔTS - Défisicalisation -



Date de mise en ligne : mercredi 8 novembre 2017

Description :

Dispositif d'incitation fiscale, les monuments historiques sont avant tout réservés aux contribuables fortunés. Le montant des travaux de restauration dépensés peuvent être déduits jusqu'à 100% des revenus actuels des traitements et salaires ou fonciers. Cette niche fiscale n'est pas plafonnée.

Copyright © Guide de l'épargne et des placements - Tous droits réservés

Réduction fiscale Monuments Historiques

Cette disposition fiscale permettant de déduire 50% ou 100% des sommes investies dans les travaux de réhabilitation, de son assiette d'imposition sur le revenu, ne doit pas en faire oublier ses contraintes. Seuls les contribuables les plus fortement imposés sur le revenu ont avantage à étudier ce type d'investissement immobilier. Afin que cet investissement soit pertinent, il faut nécessairement :

- ▶ être imposable sur le revenu au minimum à hauteur de 40%,
- ▶ percevoir des revenus fonciers actuels importants,
- ▶ ne pas avoir besoin des fonds investis avant les 15 prochaines années minimum (durée minimale de détention du bien).

Monuments historiques via les SCPI Fiscales, c'est possible

Moins complexe à gérer comme investissement, les SCPI Fiscales permettent également de bénéficier des mêmes avantages qu'en détention de biens immobiliers en direct. L'objectif patrimonial n'est évidemment pas le même.

A lire aussi : [SCPI monuments historiques : une 1ere pour Renovalys Patrimoine](#)

Dispositif Monument historique (résidence principale ou secondaire)	
Nom	Monument historique (résidence principale ou secondaire)
Descriptif	La loi Monuments Historiques donne la possibilité de déduire de votre revenu global, 50 % des travaux de restauration sur un, deux ou trois ans sans limitation de montant et sans aucune notion de plafonnement pour votre résidence principale si celle-ci est classée monument historique.
Taux réduction fiscale	50.00 %
Montant maxi. réduction fiscale	Variable
Montant maxi. à investir	Variable
Soumis plafond des 10 000 Euros (1)	[NON soumis au plafond des 10kEuros de réduction d'impôt]
Soumis plafond des 18 000 Euros	[NON soumis au plafond spécial des 18 000 Euros de réduction d'impôt]
Durée engagement	15 ans minimum
Effet de la réduction fiscale	1, 2 ou 3 ans
Dispositif Monument historique (autre que résidence personnelle)	
Nom	Monument historique (autre que résidence personnelle)
Descriptif	La loi Monuments Historiques donne la possibilité de déduire de votre revenu global, 100 % des travaux de restauration sur un, deux ou trois ans sans limitation de montant et sans aucune notion de plafonnement pour votre résidence principale si celle-ci est classée monument historique.

Monuments historiques

Taux réduction fiscale	100.00 %
Montant maxi. réduction fiscale	Variable
Montant maxi. à investir	Variable
Soumis plafond des 10 000 Euros (1)	[NON soumis au plafond des 10kEuros de réduction d'impôt]
Soumis plafond des 18 000 Euros	[NON soumis au plafond spécial des 18 000 Euros de réduction d'impôt]
Durée engagement	15 ans minimum
Effet de la réduction fiscale	1, 2 ou 3 ans
(1) : Indique si le dispositif est soumis au plafond de cumul des 10.000Euros de réduction d'impôt.	

Source de référence fiscale : [Article 156 du CGI](#)

article 156 du CGI

En application des dispositions du 3° du I et du 1° ter du II de l'article 156 du code général des impôts (CGI), les propriétaires de monuments historiques et assimilés bénéficient, pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur le revenu, de modalités dérogatoires de prise en compte des charges foncières supportées à raison de ces immeubles.

Les dispositions de l'article 156 du CGI relatives aux propriétaires d'immeubles historiques ou assimilés s'applique :

- aux immeubles classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire au titre des monuments historiques ;
- aux immeubles faisant partie du patrimoine national en raison de leur caractère historique ou artistique particulier et qui ont été agréés à cet effet par le ministère chargé du budget ;
- aux immeubles faisant partie du patrimoine national en raison du label délivré par la Fondation du patrimoine, si ce label a été accordé sur avis favorable de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP).

Déduction des charges foncières

Les charges foncières supportées par les propriétaires de monuments historiques ou assimilés peuvent être admises en déduction :

- soit du revenu global du propriétaire dans les conditions et limites définies de l'article 41 F de l'annexe III au CGI à l'article 41 I bis de l'annexe III au CGI, lorsque l'immeuble ne lui procure aucune recette (CGI, art. 156, II-1° ter) ;
- soit du revenu foncier procuré par l'immeuble, lorsque celui-ci donne lieu à la perception de recettes imposables et qu'il n'est pas occupé par le propriétaire (CGI, art. 156, I-3°) ;
- soit pour partie du revenu foncier et pour partie du revenu global, lorsque l'immeuble procure des recettes mais est occupé en partie par son propriétaire.

Contraintes

Les travaux doivent alors aboutir à la restauration parfaite des logements Monuments Historiques et la qualité du bâti est suivie par un Architecte des Bâtiments de France.

- ▶ 15 ans minimum

L'investisseur doit s'engager à conserver le bien pendant au moins 15 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique, ou celle de la transmission (succession, donation, leg).

- ▶ seulement 50% de réduction de l'assiette fiscale en cas de résidence principale ou secondaire
 - Si le bien est conservé comme résidence principale ou secondaire, seuls 50 % des dépenses sont portées en déduction du revenu global.
- ▶ Imposition des revenus locatifs : régime micro-foncier exclu

Si le bien concerné est mis en location, le propriétaire ne peut pas appliquer le régime micro foncier.

La loi Monuments Historiques donne la possibilité de déduire le déficit foncier du revenu global y compris des intérêts d'emprunt et les frais accessoires à un emprunt. Cette loi donne la possibilité d'exonération de frais de succession dans le cas d'une convention avec le Ministère de la Culture.