



_ FOCUS FISCALITE _

▶▶ MONUMENTS HISTORIQUES

_ préambule _

La loi sur les Monuments Historique s'applique différemment selon que le bien soit donné à location ou non. Nous ne nous intéressons ici qu'aux conditions relatives aux propriétaires bailleurs.

_ principe _

Les charges foncières peuvent s'imputer en totalité sur les revenus fonciers et, au-delà sur le revenu global, sans limitation.

_ exemple _

En 2016, un contribuable célibataire et sans enfants déclare un revenu imposable de 200.000 €. Il ne perçoit pas de revenus fonciers. Avec 1 part fiscale, le montant de l'impôt sur le revenu s'élève à 70.642 €.

Il acquiert un appartement à réhabiliter dans un monument historique du centre ville d'Avignon pour un montant de 130.000 €. Le marché de travaux s'élève à 150.000 € répartis de manière égale pendant 3 ans.

Entre 2016 et 2018, ce foyer fiscal pourra déduire 50.000 € de ses revenus. Au lieu de déclarer 200.000 €, il ne déclarera que 150.000 €. Le nouvel impôt sur le revenu s'élèvera à 48.142 €.

Pour un investissement d'un montant total de 280.000 €, notre investisseur bénéficiera d'une économie d'impôts de 22.500 € (70.642 € - 48.142 €), soit 67.500 € d'économies d'impôts sur 3 ans.

_ pour qui ? _

- investisseurs qui cherchent un projet de caractère et très bien situé
- contribuables imposés dans les tranches d'imposition de 30% et au delà.
- contribuables qui recherchent un avantage fiscal étalé sur une période courte
- contribuables déjà impactés par le plafonnement global des niches fiscales

_ cumul _

La loi sur les monuments historiques est cumulable avec les dispositifs suivants :

- déficit foncier
- malraux
- Pinel
- borloo ancien

_ quels biens _

Immeubles classés monuments historiques

Immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques



_ contraintes _

Les travaux ne doivent pas s'étaler sur plus de 4 années
Engagement de conservation du bien pendant 15 ans

_ avantages _

Economie d'impôts dès la première année.

Possibilité de modifier la répartition des travaux durant les années de travaux (selon l'opérateur)

La loi sur les monuments échappe au plafonnement global des niches fiscales. Il est possible de gommer l'intégralité de l'impôt d'un contribuable.

_ notre sélection de programmes _

Pour l'acquisition d'un Monument Historique, nous recommandons des projets situés dans le cœur de grandes villes. Nous avons notamment sélectionné des programmes à Lyon, Perpignan et à Saint-Etienne, pour lesquels notre ratio emplacement / coût / qualité est très intéressant. Retrouvez les dans la rubrique [Projets d'investissement](#).

_ textes officiels _

[Article 199 ter vicies du CGI](#)

_ notre avis _



Le dispositif fiscal sur les Monuments Historique est celui qui offre le plus fort impact fiscal. Il n'est pas plafonné et offre la possibilité de rendre non imposable n'importe quel contribuable français. A ce compte, il convient d'être particulièrement vigilant lors de l'étude d'un projet d'investissement.

Comme pour le dispositif Malraux, l'avantage fiscal MH ne porte que sur les travaux. Il est donc important de privilégier des projets pour lesquels le coût d'acquisition du foncier est faible. Attention pour autant à ne pas sélectionner un projet dans une ville de trop faible importance dans laquelle le marché locatif est trop faible.

Enfin, on ne peut pas nier que le coût des travaux de réhabilitation est souvent très élevé et conduit à des projets dont le coût de revient est élevé. En revanche, ce dispositif permet d'acquérir des biens dont la valeur patrimoniale équivaut à l'intérêt architectural du bâti. De la même manière, on ne peut pas attendre la même rentabilité d'un investissement MH que d'un investissement immobilier classique. A contrario l'investissement dans un bien d'exception lui confère un caractère de valeur refuge indéniable.

Une question, des interrogations ?



contact@ruedesvictoires.fr