



BALLMONT

MONUMENT HISTORIQUE

NOTRE MISSION

Accompagner nos clients dans leurs projets immobiliers et financiers pour sécuriser leurs investissements et optimiser leur patrimoine.

COORDONNÉES

BALLMONT Properties : CC Place des Grands Hommes –
1er étage – CS 22029
33001 Bordeaux
BALLMONT Wealth Management : 11 avenue Delcassé
75008 Paris

05 40 25 60 98
contact@ballmont.fr

MENTIONS LÉGALES

Ce document est fourni à titre informatif et ne constitue pas un conseil personnalisé.
Les informations contenues dans ce guide sont susceptibles d'évoluer selon la réglementation en vigueur.
Produit réservé aux clients de BALLMONT, toute reproduction est interdite.

Investir dans un monument historique

Objectif	Réponses apportées
<u>Limiter son imposition :</u> • Limiter le revenu imposable ; • Alléger son IFI.	<u>Investir dans un monument historique permet :</u> • De déduire les charges des revenus fonciers et de son revenu global sans aucune limitation ni plafonnement des niches fiscales ; • De pratiquer une décote sur la valeur de l'immeuble à l'IFI et optimiser le plafonnement.

1. Avantages et inconvénients

1.1. D'un point de vue économique et juridique

Avantages	Inconvénients
Acquisition d'un immeuble d'exception	Rentabilité aléatoire
Possibilité de se réserver la jouissance de tout ou partie du bien	Les travaux sont soumis à autorisation et se déroulent sous le contrôle de l'administration
Possibilité de bénéficier de subventions publiques ou d'un mécénat sous certaines conditions	L'État doit être informé en cas de vente, donation ou legs
Possibilité de transmettre le bien en cours de dispositif	Agrément nécessaire en cas de détention par l'intermédiaire d'une SCI non familiale ou pour une mise en copropriété.
Possibilité d'investir par le biais d'une SCI familiale	
Démembrement possible	

1.2. D'un point de vue fiscal

Avantages	Inconvénients
Possibilité de constater un déficit foncier imputable sur le revenu global sans limitation	Obligation de conserver le bien pendant au moins 15 ans à compter de son acquisition
Si le bien n'est pas loué, possibilité de déduire du revenu global tout ou partie des charges foncières sans distinction	Pas de micro-foncier
Possibilité de déduire toutes les charges résultant de l'ouverture au public (entretien des parcs et jardins, frais de publicité, etc.)	L'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global implique le maintien de l'immeuble à la location pendant les 3 années qui suivent
Avantages fiscaux non soumis au plafonnement global des niches fiscales	Obligations déclaratives et contraintes administratives exigeant une certaine rigueur.
Décote sur l'évaluation du bien en matière d'IFI ainsi que dans le cadre d'une succession ou d'une donation	
Exonération des droits de succession ou de donation si le bien est ouvert au public et sous certaines conditions	

2. Rappel des principes

2.1. Qui peut investir ?

L'investissement dans un monument historique est préconisé pour les contribuables qui sont fortement imposés et/ou qui sont soumis à l'IFI.

Situation fiscale de l'investisseur

Le dispositif monument historique offre la possibilité de déduire l'ensemble des charges supportées de son revenu global, sans limitation de montant, ce qui réduit très fortement ou annule le revenu imposable.

Domicile fiscal

Le dispositif est réservé aux personnes ayant leur domicile fiscal en France.

Est-ce que le client envisage à court ou moyen terme de transférer sa résidence fiscale à l'étranger ?

Les contribuables non-résidents ne peuvent pas bénéficier du dispositif spécial d'imputation des charges directement sur le revenu global, car ces derniers ne peuvent pas opérer de déduction au titre des charges du revenu global dès lors que les revenus taxés en France ne représentent qu'une partie de ceux dont ils disposent (CGI art 164 A).

Néanmoins, si l'immeuble est loué, les contribuables non-résidents sont en droit de demander la déduction du déficit foncier sur leurs autres revenus taxables en France.

2.2. Quel mode de détention ?

La détention directe des immeubles

En principe, l'immeuble doit être détenu en direct.

Remarque :

La condition de détention directe des immeubles n'est pas applicable aux immeubles acquis avant le 1er janvier 2009 par des sociétés non soumises à l'IS.

La cession de parts d'une société ayant acquis un immeuble historique avant le 1er janvier 2009 n'entraîne pas l'obligation d'obtenir l'agrément prévu au II de l'article 156 bis du CGI.

La détention indirecte des immeubles

Seules trois exceptions offrent la possibilité de détenir le bien par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés :

- lorsque la société est une société familiale, c'est-à-dire constituée entre membres de la même famille ;
- lorsque la société a fait l'objet d'un agrément spécifique ou a acquis un immeuble affecté à l'habitation pour au moins 75 % de sa superficie (acquisition à compter de 2018)
- lorsque l'immeuble est affecté à un espace culturel non commercial ouvert au public.

2.3. Les conditions relatives à l'immeuble

Quels sont les immeubles permettant de bénéficier du régime ?

Peuvent bénéficier du régime de faveur :

- Les immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;
Pour rechercher un immeuble classé ou inscrit voir : [la base Mérimée](#)
- Les immeubles labellisés par la Fondation du patrimoine ;
- Les immeubles ayant fait l'objet d'un agrément avant le 1^{er} janvier 2014.

Attention :

Le degré de protection de l'immeuble a des incidences directes sur les modalités et conditions de déductions de charges, notamment si l'immeuble n'est pas productif de revenu.

L'immeuble doit-il être ouvert au public ?

Non, l'ouverture de l'immeuble au public n'est pas exigée pour pouvoir bénéficier du dispositif spécial d'imputation des charges.

L'ouverture au public est seulement exigée pour obtenir l'exonération des droits de succession ou de donation. Elle était également exigée pour l'obtention de l'agrément de l'immeuble.

Rappel :

Le propriétaire (personne physique ou SCI) doit déclarer chaque année AVANT le 1er février, les modalités d'ouverture au public de son bien. Il doit compléter le [formulaire 2044-MH](#) et le déposer au Service des Impôts des Particuliers dont dépend sa résidence principale (ou SIP la résidence principale de l'indivisaire déclarant [en cas d'indivision] ou au SIP de la résidence principale de l'associé déclarant [en cas de SCI]).

CGI, art.17 quater

L'immeuble doit-il être loué ?

Non, aucun engagement de location n'est à souscrire.

Le propriétaire de l'immeuble peut librement choisir d'affecter le bien à la location ou de s'en réserver la jouissance, ou les deux.

Rappel :

Le régime spécial de déduction des charges relatives aux monuments historiques ou assimilés concernent uniquement les biens faisant l'une location nue ou les biens ne faisant l'objet d'aucune location.

Les biens historiques faisant l'objet d'une location meublée ne bénéficient d'aucun régime de faveur particulier.

L'immeuble peut-il faire l'objet d'une division (copropriété) ?

Le régime de faveur propre aux monuments historiques et assimilés n'est pas ouvert aux immeubles ayant fait l'objet d'une division à compter du 1^{er} janvier 2009, sous réserve de l'obtention d'un agrément. Pour les immeubles mis en copropriété à compter de 2018, le régime de faveur s'applique si l'immeuble considéré est affecté à l'habitation pour au moins 75 % de ses surfaces habitables au plus tard dans les 2 ans qui suivent la date de division.

L'objectif poursuivi est d'éviter que des immeubles appartenant au patrimoine national ne soient considérés comme un simple produit d'optimisation fiscale, susceptibles d'être vendus à la découpe à des investisseurs au détriment de la qualité de la conservation de ces immeubles.

Remarque :

Les propriétaires d'immeubles historiques et assimilés qui ont été mis en copropriété avant le 1er janvier 2009 ne sont pas soumis à cette condition.

2.4. Quelle est la durée d'investissement ?

Pour bénéficier de tous les avantages fiscaux liés au dispositif des monuments historiques, le propriétaire doit s'engager à conserver le bien pendant au moins 15 ans à compter de son acquisition.

Il n'y aura pas remise en cause de l'avantage fiscal en cas de mutation à titre gratuit (donation ou succession) si les donataires ou héritiers reprennent l'engagement souscrit par le donateur ou le défunt.

Dans la pratique :

Le respect effectif de l'engagement de conservation est apprécié lors de la cession de l'immeuble ou des parts

2.5. Le régime spécial de déduction des charges

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

- en totalité du revenu foncier procuré par l'immeuble lorsque celui-ci donne lieu à la perception de recettes imposables et n'est pas occupé par son propriétaire ;
- du revenu global du propriétaire dans les conditions et limites fixées par les articles 41 F à 41 J de l'annexe III au CGI, lorsque l'immeuble ne procure aucune recette ;
- 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.

Attention :

Le fait d'être propriétaire d'un monument historique constitue une des causes d'exclusion du bénéfice du régime du micro-foncier.

Par suite l'acquisition d'un monument historique par un contribuable ou par un membre de son foyer fiscal entraînera la perte du bénéfice du micro-foncier pour l'année en cours et l'ensemble des revenus fonciers du foyer fiscal devront alors être déterminés selon le régime réel d'imposition qui devient applicable de plein droit.

2.6. Les avantages au regard de l'IFI

Application d'une décote sur la valeur de l'immeuble

L'exonération conditionnelle de droits de donation ou succession dont peuvent bénéficier les monuments historiques n'est pas applicable à l'IFI.

Néanmoins, il est admis que leur évaluation tienne compte des contraintes dont ils sont grevés, notamment :

- lourdeur des charges d'entretien,
- difficultés de revente,
- contraintes liées à une ouverture au public,

- contraintes liées à une utilisation à des fins d'animation collective dans un but essentiellement culturel.

S'agissant de biens exceptionnels, l'administration peut élargir le champ de recherche des cessions de biens comparables, et même utiliser d'autres méthodes d'évaluation, sans que la valeur qui en résulte puisse s'écarter de la valeur réelle du bien.

Effet de la diminution des revenus sur le plafonnement de l'IFI en fonction des revenus

Le montant total des impositions (IR, IFI, PFL et PS) dont est redevable un contribuable ne doit pas excéder 75 % du montant de ses revenus.

Les revenus à prendre en compte sont notamment les revenus nets de frais professionnels de l'année précédente après déduction des seuls déficits catégoriels dont l'imputation est autorisée sur le revenu global.

Un investissement locatif dans un monument historique permet d'imputer sans limitation sur son revenu global le montant du déficit foncier généré par la réalisation de travaux.

Par conséquent, les revenus à prendre en compte pour le plafonnement IFI se trouvent fortement amoindris, voire gommés.

Attention :

Si le bien n'est pas productif de revenus, les charges qui sont directement déductibles du revenu global ne peuvent pas être prises en compte.

2.7. Les autres avantages des monuments historiques

Une transmission à titre gratuit présentant des avantages sur le plan fiscal

- La transmission peut intervenir alors que l'engagement de conservation est en cours sans remise en cause du dispositif,
- L'évaluation du bien doit tenir compte des contraintes dont il est grevé (lourdeur des charges d'entretien, difficultés de revente, contraintes liées à une ouverture au public, etc.),
- Si le bien est ouvert au public, sa transmission par donation ou succession pourra être totalement exonérée si une convention fixant les modalités d'accès au public et les conditions d'entretien du bien est conclue avec le ministre de la Culture et le ministre des Finances.

Remarque :

Le bénéfice de cette exonération nécessite que l'enregistrement de l'acte de transmission, accompagné de la convention, soit réalisé dans les délais d'enregistrement prévu pour ce type acte (6 mois pour les successions par exemple).

[CAA Paris, 22 déc. 2020, n° 19PA01112](#)

Une transmission à titre gratuit présentant des avantages sur le plan civil

L'article L621-29-7 du code du patrimoine dispose que pour l'application des articles 829, 860 et 922 du code civil (ayant trait respectivement au partage, au rapport des libéralités et à la réduction), lorsqu'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, transmis par donation ou succession, est affecté d'une clause d'inaliénabilité, l'évaluation de l'immeuble est diminuée des charges, y compris d'entretien, nécessaires à sa préservation pendant toute la durée de la clause.

3. Points pratiques

3.1. Sur l'engagement de conservation

Comment la durée de détention est-elle décomptée ?

La durée de conservation est décomptée de date à date à compter de l'acquisition du bien.

Mode d'acquisition	Point de départ de l'engagement de conservation
Acquisition à titre onéreux	Date de signature de l'acte authentique de vente
Donation	• <u>En cas de reprise de l'engagement du donateur</u> : L'engagement de conservation par le donataire s'entend alors de la durée restant à courir à la date de l'acte de donation. • <u>Si le donateur n'avait pas demandé à bénéficier du régime de faveur</u> : Date de l'acte de donation
Succession ou legs	• <u>En cas de reprise de l'engagement du défunt</u> : L'engagement de conservation par l'héritier ou le légataire s'entend alors de la durée restant à courir à la date du décès. • <u>Si le défunt n'avait pas demandé à bénéficier du régime de faveur</u> : Date du décès

Remarque :

La date de classement, d'inscription au titre des monuments historiques ou de l'obtention du label par la Fondation du patrimoine est sans influence sur le point de départ de l'engagement de conservation.

Comment l'engagement de conservation est-il justifié ?

Engagement initial

Aucun document particulier n'est nécessaire.

L'engagement de conservation résulte de la seule mention de charges déductibles selon le régime dérogatoire sur la déclaration de revenus.

Reprise d'engagement

La reprise par l'héritier, le légataire ou le donataire de l'engagement de conservation pris par le défunt ou le donateur résulte :

- soit de la mention de charges déductibles selon le régime dérogatoire sur la déclaration de revenus ;
- soit, à défaut de dépenses déductibles pendant cette période, d'une note établie sur papier libre, signée par l'héritier, le légataire ou le donataire, et jointe à sa déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle le décès ou la donation est intervenu ou de l'année suivante.

Remarque :

En tout état de cause, le respect effectif de l'engagement de conservation est apprécié lors de la cession de l'immeuble ou des parts.

Que se passe-t-il en cas de non-respect de l'engagement de conservation ?

Principe : réintégration des charges indûment imputées

En cas de non-respect de l'engagement de conservation de l'immeuble, le revenu global ou le revenu net foncier de l'année et des deux années suivantes est majoré du tiers du montant des charges indûment imputées.

Autrement dit, les charges indûment imputées sont réintégrées dans le revenu imposable du contribuable avec un étalement sur trois années.

Quelles sont les charges "indûment imputées" à réintégrer ?

Il s'agit de :

- la fraction du déficit foncier imputé sur le revenu global au-delà de la limite d'imputation de droit commun (10 700 €) ;
- le montant des charges foncières imputées sur le revenu global

Remarque :

La condition tenant à la conservation de l'immeuble pendant 15 ans ayant été introduite à compter de l'imposition des revenus de l'année 2009, seules les charges indûment imputées à compter de cette date doivent faire l'objet d'une réintégration.

Les exceptions à la réintégration

- En cas de licenciement, invalidité, décès du contribuable, de son conjoint ou partenaire de PACS soumis à une imposition commune ;

- En cas de mutation à titre gratuit à condition que l'engagement de conservation soit repris par les ayants droits pour la durée restant à courir ;
- En cas de mutation entre associés d'une société civile familiale ou intervenant au profit d'un membre de la famille des associés :
- En cas de mutation au sein d'une indivision familiale : qu'il s'agisse d'une vente de droits indivis entre indivisaires ou au profit d'un membre de la famille, ou encore d'un partage même effectué avec soulte, il n'y aura pas réintégration si le cessionnaire ou l'attributaire de l'immeuble reprend l'engagement précédemment souscrit pour la durée restant à courir.

Remarque :

Un lien de causalité doit exister entre l'un de ces événements et la rupture de l'engagement de conservation.

Cela suppose que l'engagement de conservation ait été pris avant la survenance de l'évènement et sa rupture soit effectivement motivée par l'un de ces événements.

3.2. Sur la location du bien

Lorsque le bien est loué, quelles sont les conditions à respecter pour bénéficier du régime fiscal de faveur ?

La location consentie doit être une location nue et entrer dans le champ d'application des revenus fonciers.

Sont donc exclues :

- les locations meublées ou équipées ;
- les biens inscrits au bilan d'une société ou d'une entreprise ;
- les sous-locations.

La qualité du locataire, le montant de ses ressources et le montant des loyers demandés sont indifférents.

Attention :

- Le locataire doit être une personne n'appartenant pas au foyer fiscal du contribuable.
- Sur la fixation du loyer : dans certaines zones d'urbanisation, depuis la loi ELAN du 23 nov. 2018, quand un logement est remis en location, avec un nouveau bail au nom d'un nouveau locataire, le loyer ne peut pas dépasser, en principe, le montant du loyer que payait le précédent locataire. L'augmentation éventuelle du loyer ne peut pas dépasser la variation de l'IRL, sauf dans certaines hypothèses et sous certaines conditions (réalisation de travaux pour un certain montant, vacance supérieure à 18 mois, loyer précédent manifestement sous-évalué mais dans ce dernier cas l'augmentation est plafonnée à 50 % de la différence entre le montant moyen des loyers de référence du voisinage et l'ancien loyer). Voir [Encadrement de l'augmentation du loyer et plafonnement du loyer](#)

Existe-t-il des contraintes locatives particulières liées à la protection de l'immeuble historique ?

Non, la seule contrainte pesant sur les immeubles historiques est l'interdiction d'affichage sur les immeubles classés ou inscrits, à moins de 100 mètres des mêmes immeubles ou dans le champ de visibilité de ceux-ci (C. Envir. art. L581-4)

Donc pas de recettes publicitaires envisageables ni de panneau "*appartement à louer*".

Remarque :

L'affichage sur les bâches d'échafaudage pendant l'exécution des travaux est toléré sous certaines conditions et les recettes en résultant constituent un revenu accessoire imposable au titre des revenus fonciers.

Choisir entre la location nue ou la location meublée d'un immeuble historique

La location meublée peut s'avérer plus intéressante à terme sur les revenus générés. C'est une appréciation de faits : tout dépend de l'ampleur des travaux de réparation et d'entretien du bien considéré.

Points de comparaison	Location nue	Location meublée
Régime applicable	Revenus fonciers avec application du régime de faveur des monuments historiques Pas de micro-foncier	BIC avec application du régime de location meublée non professionnelle ou de la location meublée professionnelle Micro BIC applicable
Détermination du résultat	• Pas d'amortissement • Déduction des travaux de réparation et d'entretien et d'amélioration • Pas de déduction des frais d'acquisition	• Amortissement • Déduction des dépenses courantes d'entretien et de réparation, immobilisation des dépenses de remplacement • Déduction des frais d'acquisition (Sauf régime micro-BIC)
Imputation du déficit catégoriel	Imputation du déficit foncier sur le revenu global sans aucune limitation	• <u>en LMP</u> : imputation sur le revenu global sans limitation • <u>en LMNP</u> : imputation sur BIC de même nature de l'année ou des 10 années suivantes

Points de comparaison	Location nue	Location meublée
Conditions à respecter	Engagement de conservation pendant 15 ans	Aucune
Plus-values	PVI des particuliers	• <u>en LMP</u> : PV professionnelles • <u>en LMNP</u> : PVI des particuliers

3.3. Sur le régime spécial de déduction des charges

Recettes imposables et charges déductibles :

Recettes imposables	• <u>Les revenus fonciers</u> procurés par la location de l'immeuble. • <u>Les revenus accessoires</u>, assimilés à des revenus fonciers : ○ les recettes perçues suite à l'utilisation des bâches d'échafaudage comme espace publicitaire. ○ les recettes liées au droit de visite si le bien est ouvert au public. <u>Attention</u> : Les subventions perçues pour les travaux de réparation ou d'entretien de l'immeuble sont assimilées à des recettes. À ce titre, l'administration admet : • soit la déduction totale du coût des travaux subventionnés avec ajout du montant de la subvention aux recettes de l'année au cours de laquelle elle a été perçue. • soit la déduction totale de la participation demandée au propriétaire pour la réalisation des travaux quand ceux-ci sont directement exécutés et payés par l'administration des affaires culturelles.
Charges déductibles	<u>Les charges normalement déductibles des revenus fonciers dans le cadre du régime de droit commun.</u> • dépenses de réparation et d'entretien, • dépenses d'amélioration afférentes à des locaux d'habitation, • taxe foncière sur les propriétés bâties, • intérêts d'emprunt et frais de gestion (rémunération des gardes et concierges, frais de procédure, frais de gérance), • primes d'assurance. <u>Certaines charges spécifiques aux monuments historiques et immeubles assimilés :</u>

- cotisation annuelle au service des monuments historiques quand l'entretien est assuré directement par l'administration (voir supra)
- charges liées à l'ouverture du bien au public.

Quel montant est déductible en cas de classement partiel ou d'une inscription limitée à certaines parties du bien ?

En principe, dès lors que le classement ou l'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ne concerne pas la totalité de l'immeuble, seuls les travaux ou charges qui sont exposés sur les éléments protégés peuvent être déduits des revenus fonciers ou du revenu global selon le cas. Néanmoins, la déduction de la totalité des charges sera admise dès lors que le classement ou l'inscription vise la protection de l'ensemble architectural.

Modalités de prise en compte des charges foncières :

Plusieurs situations sont à distinguer selon :

- que l'immeuble procure ou non des revenus ;
- que l'immeuble est occupé ou non par son propriétaire ;
- le degré de protection de l'immeuble (classé, inscrit, agréé ou labellisé).

Nature de l'occupation de l'immeuble	Degré de protection de l'immeuble	Déduction des revenus fonciers + imputation du déficit foncier sur le revenu global	Déduction du revenu global
Immeuble entièrement loué	Sans effet	Déduction de 100 % des charges réelles (<i>déductibilité selon les règles de droit commun des revenus fonciers</i>) + Imputation du déficit foncier sur le revenu global <u>sans aucune limitation de montant</u> . <i>L'excédent est reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.</i>	Néant
Immeuble occupé par son propriétaire (résidence)	Immeuble classé, inscrit ou agréé	Néant	Déduction de : • 100 % des travaux de réparation ou d'entretien

Nature de l'occupation de l'immeuble	Degré de protection de l'immeuble	Déduction des revenus fonciers + imputation du déficit foncier sur le revenu global	Déduction du revenu global
principale ou secondaire)			subventionnés (nets de subvention) 50 % des autres dépenses (*) <i>Si le montant des dépenses imputées excède le revenu global, cet excédent est non reportable sur les revenus des années suivantes.</i>
	Immeuble labellisé	Néant	Déduction de : 50 % des travaux de réparation ou d'entretien ou 100 % s'ils sont subventionnés pour au moins 20 % - les autres dépenses ne sont pas déductibles <i>Si le montant des dépenses imputées excède le revenu global, cet excédent est non reportable sur les revenus des années suivantes.</i>
Immeuble loué pour partie et occupé par son propriétaire pour le surplus	Immeuble classé, inscrit ou agréé	Déduction de : 100 % des travaux de réparation et d'entretien subventionnés 100 % des autres dépenses se rapportant à la partie louée, évaluées à titre pratique à $\frac{3}{4}$ des dépenses globales	Déduction de 50 % des dépenses se rapportant à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance, évaluées à titre pratique à $\frac{1}{4}$ des dépenses globales <i>Si le montant des dépenses imputées excède le revenu global, cet excédent est non reportable sur les revenus des années suivantes.</i>

Nature de l'occupation de l'immeuble	Degré de protection de l'immeuble	Déduction des revenus fonciers + imputation du déficit foncier sur le revenu global	Déduction du revenu global
		+ Imputation du déficit foncier sur le revenu global <u>sans aucune limitation de montant</u> . <i>L'excédent est reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.</i>	
	Immeuble labellisé	Déduction de 100 % des charges réelles qui se rapportent à la partie louée, évaluées à titre pratique selon un prorata fixé en fonction de la surface des locaux loués par rapport à la surface totale. <i>(déductibilité selon les règles de droit commun des revenus fonciers)</i> + Imputation du déficit foncier sur le revenu global <u>sans aucune limitation de montant</u>. <i>L'excédent est reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.</i>	Déduction de : • 50 % des travaux de réparation ou d'entretien relatifs à la partie dont le propriétaire se réserve la jouissance, évalués à titre pratique selon un prorata fixé en fonction de la surface des locaux loués par rapport à la surface totale, • ou 100 % si ces travaux ont été subventionnés pour au moins 20 % • les autres dépenses relatives à la partie dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas déductibles <i>Si le montant des dépenses imputées excède le revenu global, cet excédent est non reportable sur les revenus des années suivantes.</i>

(*) Modalités d'imputation concernant un immeuble non ouvert au public.

3.4. Sur les règles de non-cumul avec d'autres avantages fiscaux

- Les charges foncières ne peuvent être déduites que dans la mesure où le contribuable ne demande pas leur prise en compte pour le calcul d'une réduction ou d'un crédit d'impôt au titre des dépenses afférentes à l'habitation principale.
- Les monuments historiques et assimilés qui bénéficient du régime spécifique de déduction des charges n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt Pinel Denormandie.
- Pas de cumul possible avec le dispositif Malraux.

Rappel :

Les dispositifs "*De Robien classique*" et "*Borloo neuf*" permettaient le cumul de l'amortissement fiscal avec la déductibilité de charges au titre des monuments historiques ou assimilés. Néanmoins, l'imputation sans limite du déficit foncier sur le revenu global était écartée pendant la durée de l'amortissement fiscal.

3.5. Sur la revente du monument historique

Est-ce que la vente d'un immeuble historique engendre des formalités particulières ?

La vente ou l'aliénation d'un immeuble classé ou inscrit est libre, mais l'administration doit être informée de l'opération dans les 15 jours de sa réalisation par une notification au Préfet de région.
C. Pat. art. R621-84 et suivants

Obligations envers l'acquéreur : L'acquéreur doit être informé du classement ou de l'inscription du bien. En pratique, une mention est portée dans l'acte.

Attention :

Le montant des sommes dues à l'État au titre des travaux exécutés d'office devient en principe exigible sauf agrément de l'acquéreur dans les obligations du vendeur.
C. Pat. art. L621-14

Quelles sont les conséquences fiscales de la vente ?

En cas de vente pendant l'engagement de conservation	Les charges indûment imputées doivent être réintégrées dans le revenu imposable du contribuable avec un étalement sur trois années. Les charges à réintégrer sont : • la fraction du déficit foncier imputé sur le revenu global au-delà de la limite d'imputation de droit commun (10 700 €) ; • le montant des charges foncières imputées sur le revenu global.
--	---

	<u>Remarque</u> : La condition tenant à la conservation de l'immeuble pendant 15 ans ayant été introduite à compter de l'imposition des revenus de l'année 2009, seules les charges indûment imputées à compter de cette date doivent faire l'objet d'une réintégration. Des exceptions sont prévues : • <u>En cas de licenciement, invalidité, décès du contribuable, de son conjoint ou partenaire de pacs soumis à une imposition commune ;</u> • <u>En cas de mutation entre associés d'une société civile familiale ou intervenant au profit d'un membre de la famille des associés</u> • <u>En cas de mutation au sein d'une indivision familiale</u> : qu'il s'agisse d'une vente de droits indivis entre indivisaires ou au profit d'un membre de la famille, ou encore d'un partage même effectué avec soulte, il n'y aura pas réintégration si le cessionnaire ou l'attributaire de l'immeuble reprend l'engagement précédemment souscrit pour la durée restant à courir. <u>Remarque</u> : Un lien de causalité doit exister entre l'un de ces événements et la rupture de l'engagement de conservation. Cela suppose que l'engagement de conservation ait été pris avant la survenance de l'évènement et sa rupture soit effectivement motivée par l'un de ces événements.
En cas de vente dans les 3 ans de l'imputation d'un déficit foncier sur le revenu global	Principe de remise en cause <u>L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si le contribuable loue l'immeuble ou le destine à la location jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.</u> À défaut, les revenus fonciers et les revenus globaux des 3 années précédentes sont recalculés comme si l'imputation sur le revenu global n'était pas possible, c'est-à-dire selon les modalités applicables en cas de non-imputation d'un déficit sur le revenu global. Le déficit indûment imputé sur le revenu global peut être uniquement imputé sur les revenus fonciers des dix années suivantes dans les conditions de droit commun. En revanche, les éventuels déficits fonciers restant à imputer après la cessation de la location ne peuvent plus être imputés sur les revenus fonciers. <u>Remarque</u> : Une telle remise en cause constitue une insuffisance de déclaration et donnera lieu au paiement de l'intérêt de retard de 0,4 % sauf dispense lorsque l'insuffisance de déclaration a eu une conséquence inférieure au vingtième de la base d'imposition. Situations de non remise en cause Le décès du contribuable, le licenciement, l'invalidité de 2^e ou 3^e catégorie ou l'expropriation reconnue d'utilité publique n'emportent pas remise en cause des imputations réalisées sur le revenu global.

Existe-t-il des particularités au regard de l'imposition sur les plus-values ?

Le régime applicable est le régime des plus-values immobilières des particuliers. La plus-value imposable est égale au prix de vente diminué du prix de revient de l'immeuble, lequel correspond au prix d'acquisition du bien majoré des travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration.

S'agissant des travaux de rénovation ou d'amélioration : le contribuable ne pourra prendre en compte que les dépenses ou la quote-part de ces dépenses qu'il n'aura pas déjà déduites de ses revenus fonciers ou de son revenu global.

Remarque :

En cas de cession de l'immeuble pendant l'engagement de conservation de 15 ans emportant réintégration des charges indûment imputées, le contribuable peut demander, par voie de réclamation contentieuse, que le prix d'acquisition retenu pour le calcul de la plus-value soit majoré des dépenses de travaux ayant fait l'objet de cette réintégration.

4. Points d'alerte sur les caractéristiques économiques et financières de l'investissement

Les avantages fiscaux du dispositif monument historique présentent un attrait important mais ils ne doivent pas être le seul élément déterminant de l'opération.

Il est nécessaire d'envisager l'investissement immobilier dans son ensemble et d'en apprécier les caractéristiques économiques et financières.

A noter : les droits d'enregistrement (frais de notaire) dus lors de l'acquisition du bien immobilier seront calculés sur la valeur du foncier uniquement. Ainsi, les frais de notaire (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, rémunération du notaire) représentant 7 à 8 % du prix d'achat (foncier hors travaux).

4.1. Qualités et valorisation de l'immeuble

Choix l'emplacement et vérification de la demande locative dans le secteur envisagé

- Quelle ville ? : Qualité de vie, projets urbains, etc.
- Quel secteur ? Quels éléments à proximité ? : Moyens de transports, écoles, centres commerciaux, centres médicaux, etc.

Pour éviter les carences locatives, il est important d'investir dans un logement qui correspond à la demande du secteur (ex. : studio à proximité des universités, F3-4 familial à proximité des écoles).

D'une manière générale, les immeubles monuments historiques et assimilés sont situés dans des emplacements de choix.

Recherche des programmes présentant une bonne qualité de restauration et de prestations.

Si les travaux de restauration effectués sont de mauvaise qualité ou avec des prestations moindres, les charges liées à l'entretien de l'immeuble et à son amélioration vont peser sur le rendement final de l'investissement.

Cela peut également entraîner un risque de carence locative.

L'immeuble et les travaux envisagés sont-ils correctement valorisés ?

Le prix d'acquisition et l'estimation des travaux à effectuer sont un facteur clé de l'investissement. L'acquisition d'un bien survalorisé ou dont les travaux ont été sous-estimés entraînera mécaniquement une diminution du rendement et un risque de moins-value à terme.

Attention

D'ici 2026, une réévaluation des valeurs locatives des locaux d'habitation -servant de base aux taxes foncières notamment sera effectuée. C'est dans le cadre de la préparation de cette prochaine réforme que la LF2022 a fixé, pour 2023, une obligation pour les contribuables propriétaires bailleurs de "maisons d'habitation présentant des caractéristiques exceptionnelles" de déclarer, notamment, les éléments constitutifs de la valeur vénale de leurs biens.

Les monuments historiques seraient a priori concernés. Néanmoins, les modalités d'application de l'obligation de déclaration seront précisées par arrêté du ministre chargé du budget.

4.2. La gestion locative

Le mode de gestion locative

Nécessité de s'interroger sur l'opportunité d'une gestion déléguée à une agence immobilière.

Permet de pallier les difficultés d'une gestion en direct, notamment si l'investisseur n'est pas sur place.

Cette charge supplémentaire sera déductible des revenus fonciers imposables, mais il faudra néanmoins en tenir compte dans l'estimation du rendement global de l'opération.

Fixer le montant des loyers

Nécessité de se renseigner sur les loyers "réels" du secteur.

Fixer un loyer attractif pour éviter les carences locatives mais suffisant pour assurer le rendement de l'opération.

Éviter de minorer le loyer pour favoriser un ascendant ou descendant, car l'investisseur sera dans l'impossibilité de l'augmenter par la suite (voir supra).

Évaluer les risques locatifs

Les risques locatifs (vacance locative, impayés, détériorations, etc.) peuvent fortement peser sur le rendement de l'opération.

Il peut être intéressant de souscrire une assurance contre ces risques et tenir compte de son coût dans le rendement de l'opération.

4.3. Le rendement global de l'opération - Récapitulatif des paramètres à intégrer dans la simulation

L'investissement envisagé aura une justification économique si son rendement est supérieur à celui d'un placement financier ordinaire.

Risque de fluctuation de la valeur de l'immeuble

À la revente, il s'agira obligatoirement d'un bien avec un ratio de travaux moindre.

En outre, les travaux de restauration et le coût de l'entretien de l'immeuble assumés par le cédant ne pourront pas être répercutés à 100 % sur le prix de cession et n'octroieront aucun avantage particulier à l'acquéreur.

Néanmoins, les caractéristiques historiques ou artistiques de l'immeuble pourront limiter les effets de la conjoncture sur sa valorisation.

Récapitulatif des paramètres à intégrer dans la simulation

- Tenir compte des délais réalisation des travaux
Ces délais peuvent être longs et sont en général non maîtrisables.
- Intégrer toutes les charges liées à la propriété :
 - les charges de copropriété non récupérables auprès du locataire
 - le coût de la gestion locative
 - le coût de l'assurance des risques locatifs
 - le montant de l'impôt foncier
 - fiscalité des revenus fonciers
- Tenir compte des risques locatifs s'ils ne sont pas assurés :
 - coefficient de vacance locative
 - risque d'impayés
- Tenir compte d'une éventuelle fluctuation de la valeur de l'immeuble à terme et du coût de l'entretien de l'immeuble historique.

5. Devoir de conseil - Information sur les risques de l'opération

5.1. Information sur les conditions à respecter

- situation fiscale de l'investisseur
- conditions relatives aux immeubles
- conditions particulières à respecter pour les SCI

5.2. Information sur les contraintes liées au statut particulier des immeubles

- contraintes administratives pour la réalisation de travaux
- délais non maîtrisables
- contraintes en cas de mutation du bien
- contraintes particulières liées à l'obtention des subventions

5.3. Information sur les contraintes du dispositif fiscal

- engagement de conservation pendant 15 ans
- obligations déclaratives
- obligations déclaratives particulières en cas d'ouverture au public
- conditions particulières pour l'obtention de l'exonération des droits de mutation à titre gratuit

5.4. Information sur les risques économiques

- rendement aléatoire
- liquidité faible
- poids des dépenses d'entretien