

EN SAVOIR PLUS SUR LE MONUMENT HISTORIQUE

POINTS IMPORTANTS

PRINCIPE DU DEFICIT FONCIER QUI S'IMPUTE SUR LE REVENU GLOBAL SANS LIMITATION DE MONTANT

- POSSIBILITE DE LOUER OU DE L'HABITER
- 1) SI LE BIEN EST LOUE, imputation de **100%** des travaux sur la déclaration de revenus fonciers puis sur répercuter sur le revenu global .Dans ce cas, le bien doit loué nu 3 ans après la dernière année d'imputation de travaux sur le revenu global (par le biais de la déclaration de revenus fonciers) – pas de plafonds de loyers ni de ressources
- Obligation de conserver le bien pendant 15 ans
- 2) SI LE BIEN EST LA RESIDENCE PRINCIPALE DU PROPRIETAIRE, celui-ci peut l'habiter dès l'achèvement mais l'imputation des travaux sera de 50% et non plus de 100%
- Conservation du bien pendant 15 ans

PAS DE FRAIS DE SUCCESSION

EXCLUSION DU PLAFONNEMENT DES NICHES FISCALES - RARE

UNE ASL EST CREEE pour CE DISPOSITIF

-

L'INVESTISSEMENT DANS LE CADRE DU MONUMENT HISTORIQUE

La loi sur les Monuments Historiques offre des avantages fiscaux significatifs pour les investisseurs, notamment en matière de réduction d'impôt et de gestion du déficit foncier. Voici quelques points supplémentaires à considérer :

1. Effacement du bénéfice foncier : En plus de la réduction d'impôt via l'imputation du déficit foncier, le dispositif permet d'effacer un bénéfice foncier existant. Cela se traduit par une réduction d'impôt proportionnelle à votre Tranche Marginale d'Imposition (TMI) et par l'élimination des prélèvements sociaux (qui seront de 17,2 % en 2025) liés à ce bénéfice foncier.
2. Statut attaché au bien : Le statut de Monument Historique est lié au bien lui-même, pas à l'opération d'achat ou de rénovation. Cela signifie qu'un bien classé conserve ses avantages fiscaux lors de sa revente, permettant au nouvel acquéreur de bénéficier des mêmes prérogatives de défiscalisation.
3. Textes réglementaires : Les principaux textes législatifs et réglementaires encadrant ce dispositif incluent :
 - La loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000315319>
 - Le Code général des impôts, notamment les Articles 156 bis et 41 E à 41 J de l'annexe III.
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000047196869
 - L'Article 281 ter de l'annexe III du Code général des impôts.
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043855509

Avantages fiscaux de la loi Monuments Historiques :

La loi Monuments Historiques donne la possibilité de déduire de votre revenu global, jusqu'à 100 % des travaux de restauration sur un, deux ou trois ans sans limitation de montant et sans aucune notion de plafonnement. Le dispositif donne la possibilité de déduire le déficit foncier du revenu global y compris des intérêts d'emprunt et les frais accessoires à un emprunt. L'acquisition d'un Monument Historique donne la possibilité d'exonération de frais de succession dans le cas d'une convention avec le ministère de la Culture. Il est à noter que l'avantage fiscal varie selon que le propriétaire occupe le bien ou le loue.

Le mécanisme de la loi sur les Monuments Historiques

Ce dispositif est conçu pour encourager la préservation du patrimoine en offrant des avantages fiscaux significatifs aux propriétaires. Voici un aperçu des principaux aspects de ce régime :

1. **Déduction des travaux** : Les propriétaires peuvent déduire le montant des travaux de restauration de leur revenu global, sans limitation de montant. (déficit foncier déductible du revenu global) Cela permet de réduire considérablement l'impôt sur le revenu.
2. **Imputation des déficits fonciers** : Contrairement à d'autres investissements immobiliers, le régime des Monuments Historiques permet d'imputer les déficits fonciers sur le revenu global sans limitation. Cela inclut la totalité des intérêts d'emprunt et des charges réelles non récupérées sur le locataire.
3. **Déduction des charges foncières** : Si le propriétaire ne tire aucun revenu de l'immeuble, les charges foncières peuvent être déduites des revenus globaux. Si le bien est loué, les charges foncières peuvent être déduites des revenus fonciers.
4. **Déficit foncier** : En cas de déficit foncier, celui-ci est déductible sans limite sur le revenu global, ce qui peut optimiser la situation fiscale de l'investisseur.

Ces dispositions font du régime des Monuments Historiques un outil puissant pour ceux qui souhaitent investir dans la préservation du patrimoine tout en bénéficiant de réductions fiscales. Il est conseillé de consulter un expert fiscal pour maximiser ces avantages selon votre situation.

La loi sur les Monuments Historiques offre des avantages fiscaux intéressants même lorsque le propriétaire occupe le bien.

Voici les principaux aspects à considérer :

1. Charges foncières :

- Si le propriétaire occupe une partie de l'immeuble et tire un revenu de l'autre partie, les charges foncières de la partie occupée par le propriétaire sont déductibles du revenu global, sans limite.
- Les charges foncières liées à la partie louée sont déductibles du revenu foncier. En cas de déficit foncier, celui-ci est également déductible sans limite sur le revenu global.

2. Exonération des droits de succession:

- Une exonération totale des droits de succession est possible si une convention à durée indéterminée est souscrite avec les ministères de la Culture et des Finances.
- Cette convention doit inclure :
 - La désignation des biens protégés par les Monuments Historiques.
 - L'énumération des biens meubles et immeubles concernés.

- Les engagements à respecter, tels que le maintien des éléments de décor, les modalités d'entretien, et l'information du public.
- Les lieux doivent être ouverts au public au moins cent jours par an, dont les dimanches et jours fériés, principalement entre avril et octobre.

Sans respecter ces engagements, la convention devient caduque et les avantages fiscaux liés aux droits de succession sont supprimés. Pour maximiser ces avantages, il est recommandé de travailler avec un expert juridique ou fiscal qui peut vous guider à travers les obligations et les démarches nécessaires.

La loi sur les Monuments Historiques offre des avantages uniques, notamment en matière de droits de succession et d'occupation du bien. Voici quelques points clés :

1. Exonération des droits de succession pour les SCI :

- Depuis 1995, l'exonération des droits de succession s'applique également aux Monuments Historiques détenus via une Société Civile Immobilière (SCI), à condition que les revenus de la société soient imposés comme des revenus fonciers entre les mains des associés.

2. Répartition des travaux :

- Les travaux de restauration peuvent être répartis sur deux ou trois années civiles. Cette stratégie permet de réduire les revenus imposables de l'investisseur, notamment ceux qui sont taxés dans les tranches marginales supérieures.

Le dispositif des Monuments Historiques présente des conditions spécifiques pour bénéficier des avantages fiscaux, tout en permettant une certaine flexibilité quant à l'occupation du bien. Voici un résumé des principales conditions :

1. Occupation et location :

- **Il n'y a pas d'obligation de louer le bien.** Le propriétaire peut choisir de l'occuper.
- Si le bien est loué, il doit l'être à nu et constituer la résidence principale du locataire. La location peut se faire sans conditions de ressources à toute personne ne faisant pas partie du foyer fiscal, y compris à un ascendant ou descendant.

2. Déduction des charges :

- **Si le propriétaire occupe le bien, la déduction des charges est limitée à 50 %.**
- Par exemple, si Monsieur Durand décide d'occuper son bien après les travaux, il ne pourra déduire que 50 % des charges, ce qui réduit l'avantage fiscal.

3. Autorisation et restauration :

- Les travaux de restauration doivent obtenir une Autorisation Spéciale de travaux et/ou être déclarés d'utilité publique.
- La restauration doit être initiée par les propriétaires, éventuellement regroupés au sein d'une Association Syndicale Libre (ASL).
- Tous les travaux doivent être approuvés par l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.), qui peut exiger des modifications ou des travaux supplémentaires pour assurer la sauvegarde du bien.

4. Entretien :

- Le propriétaire est tenu de préserver et d'entretenir le bien.

Ce dispositif offre des avantages fiscaux intéressants pour ceux qui souhaitent investir dans la préservation du patrimoine tout en ayant la possibilité d'occuper le bien. Pour une gestion optimale, il est recommandé de consulter des professionnels spécialisés dans le domaine des Monuments Historiques.

Le dispositif des Monuments Historiques offre des avantages fiscaux significatifs, avec des conditions spécifiques à respecter pour la mise en location et la déclaration fiscale. Voici un récapitulatif des points clés :

1. Conditions de mise en location pour OPTIMISER LE DISPOSITIF DU MH à 100%

Le bien doit être loué nu 3 ans après la dernière année d'imputation de travaux sur le revenu global.

Aucun plafonnement de loyer ni de ressources des locataires.

Si l'achat est réalisé au titre de résidence principale, alors les travaux sont déductibles à hauteur de 50% sur le Revenu Global.

- Seule une durée de détention du bien de 15 ans est obligatoire.

2. Défiscalisation et couverture fiscale :

- Le dispositif offre une défiscalisation encadrée par l'État, garantissant une bonne couverture fiscale.
- Les propriétaires bénéficient d'une réduction d'impôt sans plafonnement des niches fiscales, ce qui est rare pour les dispositifs fiscaux.

3. Déclaration fiscale :

- Les propriétaires doivent remplir chaque année une déclaration spéciale de revenus fonciers, le formulaire 2044-SPE, pour déclarer les revenus et charges liés au bien.

4. Plafonnement :

- **Aucun plafond ne s'applique aux investissements dans les Monuments Historiques, ce qui les exclut du plafonnement des niches fiscales habituel.**

Ce dispositif est particulièrement avantageux pour les investisseurs intéressés par la préservation du patrimoine tout en bénéficiant d'un cadre fiscal favorable. Pour maximiser les avantages, il est conseillé de travailler avec des experts en fiscalité et en gestion de patrimoine.

Le dispositif des Monuments Historiques est en effet une option très attrayante pour les investisseurs, notamment ceux qui sont fortement fiscalisés. Voici un résumé des principaux avantages et considérations :

1. Pérennité du dispositif : - La loi sur les Monuments Historiques est durable et joue un rôle crucial dans la préservation du patrimoine architectural français. Aucune extinction n'est prévue
2. Avantages fiscaux : - Le dispositif offre une défiscalisation significative sans limitation, ce qui est particulièrement avantageux pour les contribuables dans les tranches d'imposition élevées ou avec des revenus exceptionnels. - Il permet de réduire l'imposition sur le revenu global et les prélèvements sociaux, en effaçant également un bénéfice foncier existant.
3. Optimisation des travaux : - La défiscalisation commence dès le début des travaux, et il est stratégique d'étaler les travaux sur plusieurs années pour optimiser les avantages fiscaux
4. **Investissement de qualité** : - Les biens concernés sont souvent situés dans des emplacements prestigieux, permettant aux investisseurs de se constituer un patrimoine de grande valeur tout en réduisant leurs impôts.

CE dispositif est donc particulièrement adapté aux investisseurs cherchant à allier défiscalisation et investissement dans des biens de qualité. Pour maximiser les bénéfices, il est conseillé de planifier soigneusement les travaux et de consulter des experts en fiscalité et gestion de patrimoine.

Investir dans un Monument Historique est une démarche qui allie défiscalisation et valorisation patrimoniale. Voici quelques points clés à considérer pour un tel investissement

1. Création de patrimoine de prestige :
 - Les Monuments Historiques sont souvent des biens de grande valeur patrimoniale et peuvent bénéficier d'une exonération des droits de succession, sous certaines conditions, telles que l'ouverture au public pendant au moins 100 jours par an.
2. Engagement à long terme :
 - L'investissement doit être envisagé sur le long terme, car les plus-values sont calculées à partir du prix foncier hors travaux.
 - Depuis 2009, la loi impose de conserver le bien pendant au moins 15 ans.
3. Importance de la qualité de l'opérateur :
 - Le choix de l'opérateur et du programme immobilier est crucial. La qualité et la réputation de l'opérateur peuvent grandement influencer la réussite de l'investissement.
 - Les règles administratives doivent être respectées scrupuleusement pour garantir l'accès aux avantages fiscaux.
4. Principes de l'investissement immobilier :
 - Au-delà des incitations fiscales, il est essentiel de respecter les fondamentaux de l'investissement immobilier : qualité de l'emplacement, rapport qualité/prix, et rentabilité locative.

Investir dans un Monument Historique nécessite une planification soignée et une attention particulière aux détails administratifs et légaux. Il est souvent judicieux de consulter des experts pour s'assurer que l'investissement est optimisé et sécurisé. N'Hésitez pas à nous interroger sur les programmes qui relèvent de ce dispositif MH
Christine GAUDY AGL IMMO

TEL 06 10 975 754 - mail agl.immo.run@orange.fr

Lien du site <https://www.agl-immo.com/programmes-France.html>

TEXTES REGLEMENTAIRES SUR LE MONUMENT HISTORIQUE

Textes règlementaires :

[LOI DU 13 DECEMBRE 1913 MONUMENTS HISTORIQUES](#)

[ARTICLE 156 BIS DU CGI](#)

[ARTICLES 41 E A 41 J DE L'ANNEXE III DU CGI](#)

[ARTICLE 281 TER DE L'ANNEXE III DU CGI](#)