



Claude Campagnès,
C. Conseils

5 Monuments historiques : chronique d'une mort annoncée ?

Initialement soumis au plafonnement des niches fiscales, le régime des monuments historiques en a été finalement exclu. Mais en contrepartie, la loi de finances pour 2009 a considérablement durci les conditions auxquelles doivent répondre les investisseurs s'ils entendent bénéficier du dispositif.

En plus des réductions d'impôt sur le revenu, les investisseurs pourront appliquer une décote de 30 % maximum sur la valeur vénale du bien lors de leur déclaration ISF sous réserve que le bien soit ouvert au public

Désormais, les propriétaires qui détiennent, de manière directe ou indirecte, des immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques ont l'obligation de conserver le bien pendant 15 ans à compter de la date d'achat. En cas d'acquisition à titre gratuit, les héritiers, donataires, ou légataires doivent reprendre à leur compte l'engagement de conservation sur la période restant à courir pour éviter la remise en cause des imputations réalisées antérieurement. Notons que cette condition a un effet rétroactif puisque ce délai de 15 ans s'applique également pour les biens et parts acquis avant le 1^{er} janvier 2009.

Deux conditions sur trois contraignantes

Le bien ne peut plus être détenu par le biais d'une SCI. «Ce principe qui est entré en vigueur depuis le 1^{er} janvier dernier supporte toutefois deux exceptions, précise Claude Campagnès, fondateur du groupe C.Conseils. Ainsi, les associés d'une SCI, membres d'une même famille pourront profiter des avantages fiscaux accordés par le dispositif, tout comme les associés d'une SCI non familiale non soumise à l'impôt sur les sociétés, sous réserve d'obtenir au préalable un agrément auprès du ministère du Budget après avis du ministère de la Culture». Par ailleurs, depuis le début d'année, le dispositif n'est également plus ouvert aux biens mis en copropriété, sauf si cette situation est justifiée et a fait l'objet d'un double agrément auprès des ministères. «Cette dernière condition est véritablement celle qui est la plus préjudiciable. Jusqu'à présent, de nombreux investisseurs se regroupaient pour investir dans un monument historique afin de baisser le coût d'acquisition et des dépenses de rénovation. Sans accord des pouvoirs publics, c'est désor-

mais impossible. En contraignant autant le régime fiscal des monuments historiques, les pouvoirs publics ont certes supprimé le caractère spéculatif mais ils l'ont aussi tué», concède Claude Campagnès.

Des avantages fiscaux puissants

De ce fait, le nouveau dispositif s'adresse en priorité aux contribuables fortunés qui sont capables d'acquiescer et de restaurer une demeure historique sans l'aide d'autres investisseurs, mais aussi aux membres d'une même famille qui veulent transmettre un bien d'exception. «En plus des réductions d'impôt sur le revenu, ces personnes pourront appliquer une décote de 30 % maximum sur la valeur vénale du bien lors de leur déclaration ISF sous réserve que le bien soit ouvert au public», fait valoir Claude Campagnès. Par ailleurs, les propriétaires d'un monument historique bénéficient également d'un cadre fiscal favorable à l'occasion d'une mutation à titre gratuit. En effet, les immeubles ainsi que les meubles qui en constituent le complément historique ou artistique sont exonérés des droits de succession et de donation. Il faut toutefois, que les ayants droit souscrivent une convention avec les ministres chargés de la culture et des finances pour une durée indéterminée. Enfin, il faut garder à l'esprit que le marché est non seulement étroit mais aussi mature car de nombreux biens éligibles au dispositif ont déjà fait l'objet d'une restauration.

Avantages : Fiscalité attractive. Possibilité d'occuper le bien tout en bénéficiant d'avantages fiscaux.

Inconvénients : De nombreuses contraintes pour obtenir les avantages fiscaux. Placement peu liquide.



RÉGIME FISCAL DES MONUMENTS HISTORIQUES

Principe

L'immeuble doit notamment :

- Être classé monument historique (MH);
- Ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH).

Conditions

- Le propriétaire, ou ses ayants droit, doivent s'engager à conserver le bien pendant au moins 15 ans.

À compter du 1^{er} janvier 2009 :

- Le bien ne peut plus être détenu dans une SCI, sauf s'il s'agit d'une SCI familiale ou d'une SCI non familiale non soumise à l'IS sous certaines conditions;
- Le bien ne peut plus être mis en copropriété sauf accord préalable des ministères.

Avantages

- **Si l'immeuble non occupé par le propriétaire procure des recettes :** L'ensemble des charges foncières sont imputables sur les revenus fonciers. Le déficit constaté est imputable sur le revenu global, sans plafonnement si le bien est loué. Si l'immeuble n'est pas loué, les recettes sont déduites des charges de propriété. Si un déficit apparaît, il est imputable sur le revenu global sans limite et reportable sur les revenus des 6 années suivantes.

- **Si le bien est habité en partie par le propriétaire et procure des recettes (visites payantes) :**
 - Les charges foncières se rapportant à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance, sont imputables sur le revenu global;
 - Les charges foncières afférentes à la partie non occupée par le propriétaire, sont imputables sur les revenus fonciers. En cas de déficit, celui-ci sera imputable sur le revenu global.

- **Si l'immeuble ne procure pas de recettes :** Si l'immeuble, classé ou inscrit à l'inventaire, est ouvert au public, l'intégralité des charges foncières s'impute sur le revenu global. 50 % dans le cas contraire.

NB : Les propriétaires qui donnent en location leur bien ne peuvent pas être soumis au régime microfoncier.

