

La fiche pratique de C. Conseils

Le dispositif fiscal sur les Monuments Historiques

○ Pourquoi investir dans des monuments historiques ?

Le principe est d'acquérir un bien classé monument historique nécessitant d'importants travaux. Il est alors possible de réaliser des économies d'impôts résultant du montant de la rénovation et cela permet de financer une partie de l'investissement. Si l'entrepreneur choisi est fiable, le montage fiscal et financier ainsi que la qualité des travaux engagés seront garantis.

Ce type d'investissement est très intéressant puisqu'il permet de se constituer un patrimoine immobilier d'exception. La loi, régissant ces situations, offre, en plus des avantages fiscaux, des avantages patrimoniaux attractifs.

○ Quels sont le principe et les champs d'application de ce type d'investissement ?

Les propriétaires de monuments historiques peuvent déduire de leurs revenus imposables l'ensemble des charges et travaux fonciers nécessaires à la conservation de ce patrimoine classé.

	L'immeuble ne génère pas de recettes (loyers ou visites)		L'immeuble génère des recettes (loyers ou visites)		
	Oui		Non (investissement locatif)	Oui (pas de locataires)	Oui (pas de locataires)
Occupation par le propriétaire de l'immeuble	Oui		Non (investissement locatif)	Oui (pas de locataires)	Oui (pas de locataires)
Ouverture du site aux visites du public	Oui	Non	Oui	Oui	Oui
Déductibilité des charges foncières de l'immeuble	100 %	50 %	100%	25% des charges foncières liées à l'immeuble	75% des charges foncières liées à l'immeuble
Imputation des charges foncières de l'immeuble	Revenu imposable		Revenu imposable	Revenu imposable	Déductibles des revenus fonciers de l'immeuble, le solde étant imputé sur le revenu imposable, sans limitation

○ Qui peut y investir ?

Les contribuables concernés sont les :

- ▶ personnes physiques ou titulaires de parts de SCI, SCPI, soumises à l'impôt sur le revenu
- ▶ sociétés non soumises à l'Impôt sur les Sociétés

○ Quelles sont les conditions de détention ?

L'immeuble doit être détenu pour une durée de 15 ans, à compter de la date d'acquisition de l'immeuble historique. Dans le cas de biens acquis avant le 1er janvier 2009, l'obligation de conservation de l'immeuble s'applique également.

L'engagement de conservation s'applique aux propriétaires de monuments détenus directement ou par personnes interposées, que ce soit en pleine propriété ou non.

C. CONSEILS

12 rue Esprit des Lois
BP 50091
33025 Bordeaux Cedex

Tél. 05 56 486 000

contact@cconseils.fr

www.cconseils.fr