

# Loi « Monuments Historiques »

## ↳ La loi « Monuments Historiques » c'est quoi ?

La loi sur les Monuments Historiques est une **loi de défiscalisation** existant depuis plus de 100 ans qui vise à **favoriser l'entretien et la restauration de biens immobiliers classés Monuments Historiques**.

L'investissement en loi Monuments Historiques accorde à l'investisseur ayant acquis un bien classé nécessitant d'importants travaux de restauration des **mesures de Défiscalisation très favorables**.

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2019, pour bénéficier de ces mesures favorables, la loi oblige le propriétaire à conserver le bien pendant **au moins 15 ans**.

**Les immeubles concernés** par la défiscalisation permise dans le cadre de la loi Monuments Historiques sont les suivants :

- Les immeubles **classés Monuments Historiques** ;
- Les immeubles **inscrits à l'Inventaire Supplémentaire** des Monuments Historiques (ISMH) ;
- Les immeubles faisant partis du patrimoine national en raison du **label délivré par la « Fondation du patrimoine »** si ce label a été accordé sur avis favorable du service départemental de l'architecture et du patrimoine ;
- Les immeubles faisant partis du patrimoine national en raison de leur caractère historique ou artistique particulier, qui ont été agréés à cet effet par le ministre de l'économie et des finances et qui sont ouverts au public.

**Les Travaux éligibles** à loi monuments historiques sont :

- Les Travaux de **démolitions**
- Les Travaux de **reconstitution de toiture**
- Les Travaux de **murs extérieurs d'immeubles existants**
- Les Travaux de **transformation de logement** de tout ou partie d'un immeuble
- Les Travaux **déclarés d'utilité publique**
- Les Travaux qui ont pour effet de **rendre habitables des combles, des greniers ou parties commune**
- Les Travaux **de réparation et d'entretien et d'amélioration de l'habitation**

De plus, les travaux doivent aboutir à la restauration parfaite des logements Monuments Historiques et la qualité du bâti est suivie par un Architecte des Bâtiments de France.

Remarque : L'investisseur **n'est pas soumis à une obligation de mise en location** du logement comme c'est le cas avec de nombreux dispositifs tels que la loi Malraux ou la loi Pinel.

## ↳ Pour qui ?

Il s'agit de **tous les contribuables domiciliés en France** au sens de l'article 4B qui acquièrent ou sont propriétaires d'un **Bien éligible à la loi Monuments Historiques** et qui **réalisent des travaux de restauration** (logements destinés à la location).

Les particuliers peuvent investir dans les monuments historiques directement ou par l'intermédiaire d'une **SCI** (Société civile Immobilière) à condition qu'il s'agisse **d'une SCI « familiale »**. Il est possible également pour les associés de sociétés civiles non familiales et

**non soumises à l'Impôt sur les sociétés** de bénéficier du régime à condition que la société obtienne un agrément.

Remarque : L'investissement via une SCI dans un monument historique entraîne souvent des limitations de bénéfices liés au dispositif.

L'avantage fiscal n'est réellement intéressant que **pour les investisseurs situés dans les tranches d'impositions élevées** c'est-à-dire à 41% et 45%.

### ↳ Quelle fiscalité ?

Les charges de restauration et d'entretien du bien immobilier « Monuments Historiques » ainsi que les intérêts d'emprunts relatifs à l'acquisition du bien et aux travaux sont **déductibles à 100% des revenus fonciers**.

Si le montant des travaux dépasse les revenus fonciers, **le déficit généré est déductible du revenu global**, sans **aucun plafonnement**.

On distingue, entre les monuments historiques donnés en location et ceux occupés personnellement par le propriétaire, quelques différences :

<b>Monuments historiques donnés en location et procurant des revenus</b>	
<b>Revenus fonciers</b>	<b>Revenu global</b>
<b>Déduction à 100%</b> des charges de la propriété + abattement forfaitaire de 2 290€ ou 1 525€ selon que l'immeuble comprend ou non un parc ou un jardin ouvert au public	Déficit foncier imputable sur le revenu global <b>sans limitation</b>

<b>Monuments historiques occupés par leur propriétaire et procurant des recettes imposables</b>	
<b>Revenus fonciers</b>	<b>Revenu global</b>
<b>Déduction à 100%</b> des charges liées au droit de visite + travaux de réparation ou d'entretien subventionnés  Pour les autres dépenses : Déduction au prorata de la surface des locaux auxquels le public a accès (en absence de justificatifs : 75%)	Déduction sur le revenu global des charges foncières qui se rapportent uniquement à la partie d'immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance (en absence de justificatif : 25%)  Déficit foncier imputable sur le revenu global <b>sans limitation</b>

Depuis 2018, les investissements en Monuments historiques **échappent au Plafond des Niches Fiscales**.

La donation ou la transmission de ce patrimoine est **exonérée de droit de succession**.

Enfin, les économies d'impôts sont accordées **sans contreparties de plafonds de ressources de locataires, ni même de plafonds de loyers**.

Néanmoins, les monuments historiques ne bénéficient **d'aucune exonération au titre de l'impôt sur la fortune immobilière**. Ils doivent obligatoirement être inclus dans l'assiette de l'impôt.

### ↳ Pour quel objectif ?

L'objectif principal est le suivant :

- **Constitution d'un patrimoine de qualité** tout en bénéficiant **d'importantes économies d'impôt** pour les contribuables situés dans les tranches d'impositions élevées.

### ↳ Avantages / Inconvénients :

Avantages	Inconvénients
- Transmission du bien en <b>exonération totale de droits de succession</b>	- Obligation du propriétaire de <b>conserver le bien au moins 15 ans</b>
- Permet de <b>réduire son revenu imposable</b> , et donc son impôt, <b>sans aucun plafond</b>	- <b>Travaux parfois onéreux et strictement encadrés par un ABF</b> (Architecte des Bâtiments de France)
- <b>Absence de prise en compte dans le plafonnement des niches fiscales</b>	- <b>Taxation à l'IFI</b> ( <i>Impôt sur la Fortune Immobilière</i> )

Clause de non responsabilité :

*\* Toutes les informations sur ce site web sont données pour une utilisation personnelle. Les informations sont non contractuelles. Sous réserve de modifications et erreurs de frappe, nous nous efforçons de vous fournir des informations les plus complètes et exactes possibles. Axyblog n'accepte aucune responsabilité pour des dommages, quels qu'ils soient, causés par l'utilisation, le caractère incomplet ou l'inexactitude des informations fournies sur ce site web.*