

Loi Monuments Historiques

Sont concernés par la défiscalisation en Monuments Historiques 2014 tous les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent ou sont propriétaires d'un Bien Immobilier Classé, Inscrit ou Agréé par les Affaires culturelles et qui réalisent des Travaux de Restauration (logements destinés à la location). En cas de classement ou d'inscription partiel limité à des éléments isolés ou dissociables de l'ensemble immobilier (un escalier ou certaines salles par exemple) les avantages fiscaux du régime Monuments Historiques 2014 ne concernent que les parties classées ou inscrites.

L'investissement Monuments Historiques en 2014 s'adresse plus particulièrement aux investisseurs situés dans les tranches d'imposition supérieures. L'impact fiscal étant optimisé pour les revenus situés dans les tranches à 41% et 45%.

Régime fiscal :

- Aucun Engagement de Location en Loi Monuments Historiques 2014.
- Aucun Plafond de Loyers en Loi Monuments Historiques 2014.
- Aucun Plafond de Ressources du Locataire en Loi Monuments Historiques 2014.
- Aucun Plafond d'économie d'impôts. L'investissement Monuments Historiques 2014 n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales.

Limite annuelle de déduction de 200 000 € pour les immeubles MH qui ne sont pas ouverts au public.

Le régime fiscal diffère selon trois cas de figures :

1. L'investissement Monuments Historiques ne génère aucune recette
Qu'il soit ou non ouvert à la visite, occupé ou non par son propriétaire, s'il ne génère aucune recette, les charges foncières qui le concernent sont déductibles du revenu global. Il s'agit notamment des cotisations de strict entretien versées à l'administration des Affaires culturelles de la totalité des dépenses de travaux de réparation ou d'entretien effectués par le propriétaire ou à sa charge (diminués d'une éventuelle subvention de l'Etat ou de la participation de celui-ci à des travaux qu'il décide lui-même d'effectuer) de la totalité de toutes les autres charges foncières retenues dans le régime de droit commun et susceptible d'être déductibles du revenu global mais, toutefois, pour une proportion différente selon que le bien est ouvert ou non à la visite.

La déduction est ainsi égale à 100 % si l'immeuble est ouvert à la visite au moins cinquante jours par an dont vingt-cinq (dimanches et jours fériés inclus) au cours des mois d'avril à septembre inclus ou quarante pendant les mois de juillet à septembre ; 50 % dans le cas contraire.

2. L'investissement Monuments Historiques n'est pas occupé et génère des recettes
La totalité des charges foncières peut alors s'imputer sur les revenus fonciers et, au-delà, sans limitation, sur le revenu global, si le bien est loué.

Si l'immeuble n'est pas loué et génère des recettes accessoires telles que les visites payantes, ces recettes sont soumises au régime de droit commun, après déduction des charges telles que la rémunération du personnel chargé de recevoir les droits d'entrée et de guider les visiteurs et la déduction forfaitaire.

Un abattement forfaitaire supplémentaire de 1 525 € est pratiqué s'il n'y a ni parc ni jardin. Il est de 2 290 € dans le cas contraire.

3. L'investissement Monuments Historiques est occupé et génère des recettes. Dans ce cas, les charges foncières qui se rapportent à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance sont imputables en totalité sur le revenu global. Quant aux autres charges, liées notamment au droit de visite ou à l'occupation partielle, elles sont prises en compte pour la détermination du revenu net foncier. En cas de déficit, celui-ci vient s'imputer sans limitation sur le revenu foncier. Si le bien est ouvert à la visite, il est admis que la fraction correspondant à l'ouverture soit égale à 75 % du total des charges et les 25 % restants revient au propriétaire qui les déduit directement de son revenu global.

Bénéficiaires du dispositif : Personnes physiques domiciliés en France au sens de l'article 4 B qui acquièrent ou sont propriétaires d'un Bien Immobilier Classé, Inscrit ou Agréé par les Affaires culturelles et qui réalisent des Travaux de Restauration (logements destinés à la location). En cas de classement ou d'inscription partiel limité à des éléments isolés ou dissociables de l'ensemble immobilier (un escalier ou certaines salles par exemple) les avantages fiscaux du régime Monuments Historiques 2014 ne concernent que les parties classées ou inscrites. L'investissement peut se faire directement ou par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières familiales soumises à l'IS (SCI, SCPI, ...). La loi MH s'adressera donc essentiellement aux investisseurs fortement fiscalisés dans les tranches élevées. Démembrement et indivision possibles.

Logements concernés et conditions : les logements concernés par la défiscalisation dans le cadre de la loi Monuments Historiques 2014 sont :

- les immeubles classés Monuments Historiques ;
- les immeubles inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) ;
- les immeubles qui font partie 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 (le label est notamment subordonné à la condition que l'immeuble soit visible de la voie publique) ;
- les immeubles qui font partie 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.

Sont réputés ouverts à la visite, les immeubles que le public est admis à visiter au moins :

- soit 50 jours par an, dont 25 jours fériés, au cours des mois d'avril à septembre inclus,
- soit 40 jours pendant les mois de juillet, août et septembre.

Cette durée minimale d'ouverture au public peut être réduite, dans la limite de 10 jours par année civile, du nombre de jours au cours desquels l'immeuble fait l'objet, entre le 1er septembre de l'année précédente et le 31 août suivant, de visites de groupes d'enfants, d'élèves (primaire ou secondaire) ou d'étudiants, dans le cadre de conventions conclues avec des établissements d'enseignement (publics ou privés sous contrat d'association avec l'Etat) ou des structures d'accueil collectif à caractère éducatif. Les visites doivent comprendre chacune au moins 20 participants.

En revanche, les immeubles construits sur les sites classés ne sont pas éligibles à la défiscalisation sur les Monuments Historiques, à moins, bien entendu, que ces immeubles ne soient en même temps des Monuments Historiques.

Les Travaux sont nécessairement suivis par les Architectes des Bâtiments de France. L'engagement de conservation du bien classé Monuments Historiques est de 15 ans minimum.

Pour tout renseignement complémentaire :
contact@dianepatrimoine.com