

## Monuments Historiques : un avantage fiscal pour soutenir le patrimoine

La loi Monuments Historiques invite les investisseurs à s'engager pour le patrimoine en achetant un bien à rénover. En remerciement, l'Etat réduit les impôts de l'acquéreur. Les explications du groupe [Buildinvest](#), spécialiste de la rénovation lourde de biens immobiliers depuis 50 ans.

Visuel indisponible

Journées du patrimoine (les 19 et 20 septembre prochain), engouement touristique pour les sites historiques et patrimoniaux, succès du Loto du patrimoine... Les Français sont décidément attachés aux belles pierres. Un certain nombre d'entre eux décident de s'impliquer plus encore, en achetant directement un bien immobilier juridiquement estampillé « Monument Historique » ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Un monument historique (MH) n'est pas forcément un château !

Un MH n'est donc pas forcément un château. Il suffit que le bien présente un intérêt historique, artistique, architectural, mais aussi technique ou scientifique, pour être éligible au dispositif agréé par les ministères de la Culture et de l'Economie. La liste est éclectique, il peut s'agir d'un immeuble en centre-ville, ou d'une maison à la campagne... dont le prix d'achat est accessible à de nombreux contribuables. Les plus imposés (taux marginal d'imposition supérieur à 30 %) sont incités à s'intéresser à cet investissement original.

Déduction d'impôt équivalente à 100 % du prix des travaux !

En plus de la satisfaction personnelle d'être un protagoniste actif de la sauvegarde du patrimoine, les investisseurs font une belle opération financière via des avantages fiscaux conséquents, accordés sous conditions.

En effet, l'investisseur peut déduire de ses revenus imposables (sur sa « TMI »), l'intégralité des dépenses engagées pour la restauration du bien ; déduction s'appliquant aussi aux frais d'acquisition et aux intérêts d'emprunts liés aux travaux. Cette déduction peut être étalée sur trois ans, le temps de la réalisation des travaux encadrée par un Architecte des Bâtiments de France. Si le montant des travaux et charges crée un déficit foncier tel qu'il ne peut être amorti sur trois ans seulement, une déductibilité sur le revenu imposable global peut encore se faire au cours six années suivantes. Ensuite, tout au long de la détention du bien, les nouveaux travaux donnent droit à une nouvelle déduction fiscale.

Contraintes associées

Pour bénéficier à plein de l'avantage fiscal, le propriétaire doit s'engager à restaurer le bien, à le conserver pendant au moins quinze ans, et à l'ouvrir éventuellement au public un certain nombre de jours par an pour obtenir des avantages fiscaux supplémentaires. Pas de contraintes, donc, dans ce dispositif, liées à un engagement de location ou à des plafonds de loyers ou de revenus. Le propriétaire peut occuper le bien ou le louer : le choix lui appartient. L'investisseur peut donc bénéficier des avantages fiscaux tout en occupant personnellement le bien.

Le Groupe [Buildinvest](#) actuellement engagé dans trois biens bénéficiant du dispositif MH

- A Pont-Audemer (Eure), une maison cœur de ville du XVIème siècle de 105 m<sup>2</sup> à réhabiliter. Le budget global est de 397 000 € (150 000 € de foncier + 247 000 € de travaux) ;

[Visualiser l'article](#)

- A Caen (Calvados), la Résidence de la Visitation, à deux pas de l'Abbaye aux Dames, un ancien couvent et une ancienne caserne de cavalerie seront réhabilités et transformés en résidences de logements. Les 37 appartements (du T1 au T5) et les 34 parkings, seront commercialisés à des prix allant de 165 000 € à 440 000 € (foncier + travaux + parking) ;

- A Châtelleraut (Vienne), la Résidence Sully, en hypercentre et proche de la gare TGV, ancien hôtel particulier du XVIème est transformé en 18 logements dont les prix iront de 105 000 € à 245 000 € (foncier + travaux).

### **Cinq choses à savoir sur le statut Monuments Historiques :**

- *Si seule une partie du bien est classée, la déduction fiscale ne s'applique que pour les travaux réalisés sur cette partie.*

- *L'avantage fiscal MH n'entre pas dans le plafond des niches fiscales de 10 000 € /an.*

- *Il est possible de transmettre un MH totalement exonéré de droits de succession lorsqu'une convention entre l'Etat et les héritiers est signée.*

- *Dans le cadre d'une indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de sa quote-part du prix de revient.*

- *La déduction liée aux Monuments historiques est cumulable avec d'autres investissements locatifs défiscalisés*