

MONUMENT HISTORIQUE

La loi de 1913 dites Monuments Historiques, constitue le dispositif fiscal le plus puissant et le moins contraignant en 2016.

Destinée à préserver et valoriser l'immense patrimoine architectural français, cette loi centenaire, remarquable par sa longévité et par les avantages considérables qu'elle offre aux investisseurs, demeure toutefois curieusement méconnue tant des particuliers que des professionnels de l'immobilier et de la finance.

Ainsi, les investissements en Monuments Historiques échappent non seulement au plafond des niches fiscales, mais permettent également une exonération des droits de succession et donation, ainsi qu'une diminution sensible de l'ISF.

Ce dispositif fiscal exceptionnel offre donc un outil d'investissement immobilier d'une souplesse et d'une performance économique, inégalées.

Pour autant, il est impératif de s'assurer de bien comprendre comment sélectionner une opération immobilière éligible à la loi Monuments Historiques et comment utiliser toutes les subtilités de la loi de 1913, dans la perspective notamment de rentabiliser au maximum son investissement.

Il est indispensable en premier lieu de bien connaître le dispositif légal et réglementaire applicable et de mesurer pleinement la nature et l'étendue de ce dispositif exceptionnel et dérogatoire.

I. Qu'est-ce-que la loi Monuments Historiques ?

I.1 Un dispositif fiscal qui fête son 103ème anniversaire

Solidement ancrée dans l'arsenal législatif français, la loi de 1913 dite « Monuments Historiques », codifiée aux articles 156 et 156 bis du code général des impôts, fête ses 103 ans cette année. Son instauration a toujours eu pour objectif d'assurer la conservation et la restauration de l'exceptionnel patrimoine architectural et historique français.

Ultime paradis fiscal autorisé en France, le dispositif Monuments Historiques est assurément le support de défiscalisation immobilière le plus efficace, le plus performant et, qui plus est, le moins contraignant.

I.2 Un dispositif fiscal curieusement méconnu

Souvent confondue avec la loi Malraux, pourtant nettement moins incitative fiscalement et plus risquée dans sa mise en œuvre, la loi Monuments Historiques demeure curieusement l'outil de défiscalisation la moins connu du grand public.

I.3 Le principe de la loi

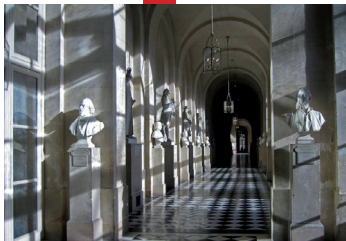
La loi Monuments Historiques permet une déduction du revenu global ou du revenu foncier de 100% des dépenses de travaux de restauration engagées par l'investisseur sur l'immeuble classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques, ainsi que 100% des intérêts d'emprunt et ce, sans aucun plafond.

• Si l'investisseur donne le bien en location ou perçoit des revenus fonciers, il peut déduire de son revenu imposable et de son revenu foncier, outre la totalité des travaux de restauration et des frais cités ci-dessus :

- Les frais de gestion
- Les dépenses acquittées pour le compte des locataires et non récupérées à leur départ
- Les provisions pour charge de copropriété
- Les indemnités d'éviction et frais de relogement des locataires

Ainsi lorsque le monument historique procure des recettes imposables, le propriétaire peut imputer la totalité des charges foncières sans limitation de montant et le déficit éventuel généré est imputable sans limitation de montant sur le revenu global du propriétaire.

Si le revenu est insuffisant, l'excédent du déficit est reporté successivement sur le revenu global des années suivantes jusqu'à la sixième année incluse.



- Si l'investisseur ne donne pas le bien en location, il peut en outre déduire de son revenu (article 41F de l'annexe III du code général des impôts) :

- Les intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition, la conservation, la réparation ou l'amélioration de l'immeuble historique.
- Les dépenses d'entretien et de réparation
- Les primes d'assurance
- Les dépenses d'amélioration
- Les impositions, autres que celles incombant à l'occupant, perçues au profit des collectivités locales ou organismes divers (impôts fonciers notamment)
- Les frais de gérance et de rémunération des gardes et concierges
- Les honoraires liés à l'immeuble (avocats, notaires, etc)

Lorsque le montant des charges déductibles du revenu global excède le montant de ce revenu global, l'excédent ne peut pas dégager un déficit reportable sur le revenu global des années suivantes, à la différence de ce qui est prévu lorsque le bien génère un revenu (location ou revenus publicitaires).

Si le bien est ouvert au public, 100% des charges sont déductibles et 50% si le public n'est pas admis à la visite.

I.4 Les contraintes

Il n'en existe qu'une seule, depuis le 1^{er} janvier 2009 : le propriétaire est tenu de conserver le bien **pendant 15 ans** à compter de son acquisition.

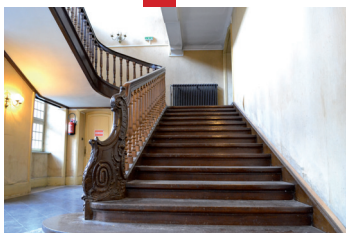
Il est important de noter qu'en application du deuxième alinéa du III de l'article 156 bis du code général des impôts, cette contrainte de détention du bien historique pendant 15 ans tombe en cas de licenciement, de mise à la retraite, d'invalidité et de mutation à titre gratuit selon la réglementation en vigueur.

Il peut s'agir de l'un ou l'autre membre du couple (marié ou pacsé) soumis à imposition commune subit. Cette condition suppose bien évidemment que l'engagement de conservation ait été pris avant la survenance de l'invalidité, du licenciement ou du décès et que la rupture de l'engagement de conservation du bien pendant 15 ans soit motivée par l'un de ces événements.

I.5 Les avantages

Ils sont considérables :

- La loi Monuments Historiques échappe au plafonnement des niches fiscales, de sorte que l'investisseur peut **imputer 100% des travaux de restauration sur son revenu global ou revenus fonciers sans aucun plafonnement, ainsi que les intérêts d'emprunt.**
- Si l'investisseur donne son bien en location, et à la différence d'autres régimes de défiscalisation immobilière, le dispositif Monuments Historiques n'impose aucune contrainte particulière quant au type de location, ni de conditions relative à la nature du logement (résidence principale ou non), ni de conditions de ressources du locataire ou plafonnement de loyers.
- La transmission du bien, même si l'héritier n'appartient pas à la famille, s'opère en exonération totale des droits de succession, si l'immeuble ou une partie de l'immeuble est ouvert au public (les héritiers doivent alors signer une convention avec l'administration les engageant à entretenir le bien et maintenir l'ouverture au public)
- La loi Monuments Historiques autorise le démembrement entre l'usufruitier qui perçoit les fruits du revenu et le nu-propriétaire.
- L'acquisition en indivision est également possible, chaque indivisaire bénéficiant de la déduction à raison de sa quote-part.
- Il est également possible d'investir en Monuments Historiques au travers d'une SCI, à la double condition qu'il s'agisse des membres d'une même famille et que chaque associés s'engage à conserver les parts de la SCI pendant 15 ans.



II. Exonération des droits de mutation à titre gratuit (successions, donations et legs) et loi Monuments Historiques

L'Article 795 A du code général des impôts exonère les héritiers, donataires ou légataires de droits de mutation à titre gratuit les donations, sous réserve de la souscription à une convention à durée indéterminée prévoyant le maintien de l'accès au public et de l'entretien de l'immeuble.

La possibilité de transmission en exonération totale de droits de succession présente donc un intérêt patrimonial exceptionnel.

III. ISF et Loi Monuments Historiques

- Le Monument Historique est-il taxable à l'ISF ?

Oui, l'immeuble historique est compris dans l'actif taxable à l'ISF, étant précisé que l'administration fiscale fait preuve de tolérance quant à l'estimation de la valeur vénale de l'immeuble historique.

- L'investissement en Monuments Historiques peut, dans certains cas, non seulement réduire sensiblement l'ISF, mais même l'annuler complètement.

En effet, en application de l'article 885 V du code général des impôts, l'ISF du redevable est réduit de la différence entre :

- D'une part, le total de cet impôt et des impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année précédente, calculés avant imputation de seuls crédits d'impôts représentatifs d'une imposition acquittée à l'étranger et des revenus non libératoires ;
- D'autre part, 75% du total des revenus mondiaux nets de frais professionnels de l'année précédente, après déduction des seuls déficits catégoriels dont l'imputation est autorisée par l'article 156 du CGI, ainsi que des revenus exonérés d'IR et des produits soumis à un prélèvement libératoire réalisés au cours de la même année en France ou hors de France.

Le plafonnement de l'ISF permet ainsi de limiter la somme de cet impôt et des impôts sur les revenus de l'année précédente à 75% de ces revenus. Si ce pourcentage est dépassé, l'excédent constaté vient en diminution de l'ISF dû. Cet excédent n'est toutefois, ni imputable sur d'autres impositions, ni restituable.

Ainsi, le mécanisme de plafonnement de l'ISF permet d'éviter à un contribuable de payer un montant d'impôts supérieur à 75% de ses revenus de l'année précédente. En conclusion, si $IR = 0 \Rightarrow ISF = 0$

