Fiscalité des Monuments historiques

Nation Patrimoine
conseil

SARL Nation-Patrimoine-Conseil

Claudine BILLOT

Enseignante Université Paris Dauphine

billot.claudine@orange.fr **06 76 52 52 74**

Siège social : 3 Place René Payot – 25000 BESANCON. Statut CIF / COA

Membre de l'ANACOFI-CIF - N° ORIAS 11063310 - Carte T- 25012018000031378

de la CCI du DOUBS sans maniement et détention de Fonds

France Investissement

Yves CLERC

- ✓ **Diplômé notaire**
- ✓ **Expert près de la Cour d'Appel de BESANCON**
- ✓ **Membre de la Compagnie Nationale des Experts judiciaires en évaluation Immobilière**
- ✓ **Membre de l'UNIS**
- ✓ **Gérant de France Investissement**

FRANCE.INVESTISSEMENT
8 Rue du Collège de l'Arc
39100 DOLE
Tel 03 84 69 00 44
f-investissements.com

Régime des Monuments historiques et assimilés

Sommaire

1	Domaine d'application
2	Avantages
3	Conditions
4	Modalités de déduction
4.1	Immeuble procurant des recettes imposables et non occupé par son propriétaire
4.1.1	Immeubles historiques et assimilés donnés en location
4.1.2	Immeuble ne procurant aucune recette imposable dont le propriétaire se réserve la jouissance.
5	Conditions d'application
5.1	Engagement de conservation des immeubles
5.2	Conséquences du non-respect de l'engagement de conservation des immeubles
6	Condition tenant au mode de détention des immeubles
7	Obligations des propriétaires et sanctions
8	Fiscalité IR
9	Fiscalité IFI
10	Fiscalité succession

Nation Patrimoine conseil

France Investissement

Régime des Monuments historiques et assimilés

1 Domaine d'application

Les dispositions de l'article 156 du CGI relatives aux propriétaires d'immeubles historiques et assimilés s'appliquent aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;

2 Avantages

Les charges foncières supportées par les propriétaires de monuments historiques et assimilés peuvent être admises en déduction :

- soit du revenu global du propriétaire
- soit du revenu foncier procuré par l'immeuble, lorsque celui-ci donne lieu à la perception de recettes imposables et qu'il n'est pas occupé par le propriétaire (CGI, art. 156, I-3°) ;
- soit pour partie du revenu foncier et pour partie du revenu global, lorsque l'immeuble procure des recettes mais est occupé en partie par son propriétaire.

3 Conditions

Deux conditions tenant à :

- l'engagement de conserver la propriété de l'immeuble concerné pendant une période d'au moins quinze années à compter de son acquisition,
- la détention directe de l'immeuble, sous réserve d'exceptions pour les sci

4 Modalité de déduction

4.1 Immeuble procurant des recettes imposables et non occupé par son propriétaire

Les règles fixées par l'article 28 du code général des impôts (CGI), par l'article 29 du CGI, par l'article 30 du CGI et par l'article 31 du CGI pour les revenus fonciers sont applicables si l'immeuble donne lieu à la perception de recettes imposables et n'est pas occupé par son propriétaire.

Cette situation peut se rencontrer dans les cas suivants :

> immeubles loués en totalité ;

> immeubles qui ne sont pas donnés en location mais qui donnent lieu à la perception de recettes accessoires (droits d'entrée notamment) sans que le propriétaire les occupe.

Par exception aux règles applicables aux immeubles ordinaires, le déficit foncier éventuellement constaté est imputable sur le revenu global sans limite de montant (CGI, art. 156, I-3°)..

L'excédent éventuel constitue un déficit global reportable sur le revenu global des six années suivantes inclusivement.

4.1.1 Immeubles historiques et assimilés donnés en location

Lorsque l'immeuble est donné intégralement en location, le propriétaire peut imputer, dans les conditions de droit commun, la totalité des charges foncières qu'il supporte sur le montant des loyers qu'il perçoit.

Les charges de la propriété susceptibles de générer le déficit foncier sont celles énumérées au 1° du I de l'article 31 du CGI.

Il s'agit principalement des dépenses de réparation et d'entretien, les dépenses d'amélioration afférentes à des locaux d'habitation, les impositions autres que celles incombant aux occupants perçues au profit des collectivités territoriales (taxe foncière sur les propriétés bâties principalement), les intérêts d'emprunt et les frais de gestion (rémunération des gardes et concierges, frais de procédure, frais de gérance).

S'agissant des primes d'assurance afférentes aux monuments historiques, leur déduction n'est subordonnée à aucune condition

Lorsque les travaux ont été dûment autorisés, ils peuvent donner lieu à l'octroi d'une subvention versée soit par l'administration des affaires culturelles, soit par une collectivité publique ou privée.

En pareil cas :

- les travaux de restauration, d'entretien ou de réparation sont admis intégralement en déduction des revenus de l'année de leur paiement ;

- la subvention est ajoutée aux recettes de l'année au cours de laquelle elle a été perçue.

4.1.2 Immeuble ne procurant aucune recette imposable dont le propriétaire se réserve la jouissance.

Lorsque l'immeuble ne procure aucune recette, les charges foncières qui s'y rapportent sont admises en déduction du revenu global du propriétaire, dans les conditions et proportions fixées à l'article 41 F de l'annexe III au CGI, à l'article 41 G de l'annexe III au CGI, à l'article 41 I de l'annexe III au CGI et à l'article 41 I bis de l'annexe III au CGI (CGI, art.156, II-1° ter) soit 50 % de leur montant si non accessible au public, et 100 % si accessible.

Lorsque le montant des charges déductibles du revenu global excède le montant de ce revenu, cet excédent ne peut pas dégager un déficit reportable sur le revenu global des années suivantes, contrairement à ce qui est prévu lorsque l'immeuble est productif de recettes imposables

Seuls les propriétaires de monuments historiques qui s'en réservent la jouissance peuvent se prévaloir de cette déduction des charges foncières sur le revenu global.

5 Conditions d'application

- l'engagement de conservation de la propriété de l'immeuble concerné pendant une période d'au moins quinze années à compter de son acquisition,

- la détention directe de l'immeuble, sous réserve d'exceptions applicables sous conditions

5.1 Engagement de conservation des immeubles

Le I de l'article 156 bis du CGI prévoit que le bénéfice du régime applicable aux propriétaires de monuments historiques et assimilés est subordonné à leur engagement de conserver la propriété des immeubles pendant une période d'au moins quinze années à compter de leur acquisition,

5.2 Conséquences du non-respect de l'engagement de conservation des immeubles

Le premier alinéa du III de l'article 156 bis du CGI prévoit qu'en cas de non-respect de l'engagement de conservation des immeubles, le revenu global ou le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'engagement de conservation n'a pas été respecté et des deux années suivantes est majoré du tiers du montant des charges indûment imputées.

6 Conditions tenant au mode de détention de l’immeuble

Le II de l'article 156 bis du CGI prévoit que le bénéfice des dispositions de l'article 156 du CGI propres aux immeubles historiques et assimilés n'est pas ouvert aux immeubles détenus par des sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés. Partant, seuls les immeubles historiques ou assimilés détenus directement par les contribuables ouvrent en principe droit au bénéfice des dispositions de l'article 156 du CGI.

Toutefois, des exceptions à ce principe de détention directe, applicables sous conditions, sont prévues au même II de l'article 156 bis du CGI.

Ces exceptions s'appliquent lorsque la société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés :

- est détenue par des associés qui sont membres d'une même famille ;

- ou détient un immeuble affecté, au plus tard dans les deux ans qui suivent son acquisition, à l'habitation pour au moins 75 % de ses surfaces habitables.

Par ailleurs, pour bénéficier de ces exceptions à la détention directe des immeubles historiques et assimilés, les associés de ces sociétés civiles doivent prendre l'engagement de conserver la propriété de leurs parts pendant une période d'au moins quinze années

7 Obligations des propriétaires et sanctions

Les propriétaires de monuments historiques et assimilés ne sont astreints à des obligations particulières que s'ils bénéficient du régime spécial de déduction des charges foncières sur le revenu global prévu au 1° ter du II de l'article 156 du code général des impôts (CGI) [imputation directe d'une quote-part des charges foncières sur le revenu global].

Ces obligations sont de deux sortes :

- les premières doivent être observées par tous les propriétaires autorisés à déduire de leur revenu global une partie des charges foncières qu'ils ont supportées ;

- les secondes ne concernent que les propriétaires d'immeubles historiques ouverts au public.

Ces obligations particulières s'ajoutent à celles qui incombent à tous les propriétaires fonciers, qui doivent notamment justifier de la nature et du montant des dépenses dont la déduction est demandée et respecter leurs obligations déclaratives.

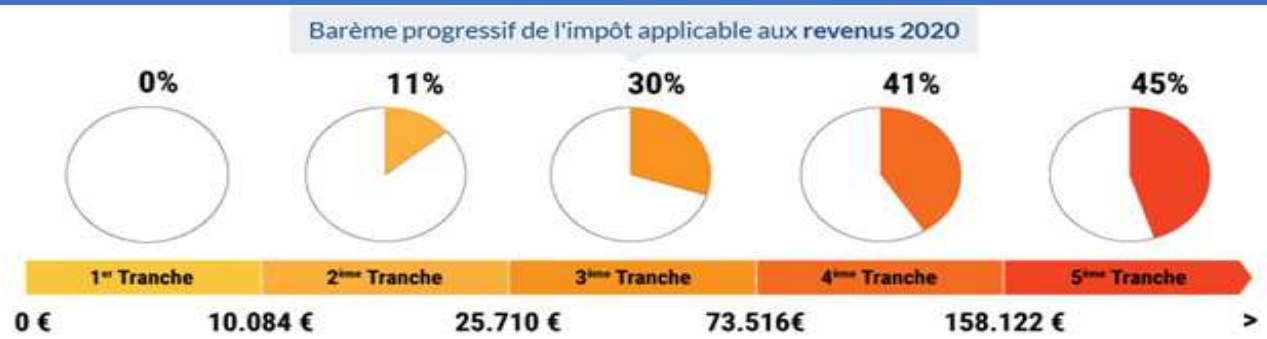
7 Obligations des propriétaires et sanctions (suite)

Les propriétaires de monuments historiques doivent souscrire annuellement une déclaration d'ensemble de leurs revenus n° 2042 (CERFA n° 10330) et, le cas échéant, une déclaration de revenus fonciers n° 2044-SPE (CERFA n° 10335) accessibles en ligne sur le site www.impots.gouv.fr :

- si l'immeuble procure des recettes imposables : les charges foncières déductibles sont indiquées sur la déclaration n° 2044-SPE et, le cas échéant, le déficit foncier constaté est reporté sur la déclaration n° 2042 (ligne 4BC : « déficit imputable sur le revenu global ») ;

- si l'immeuble ne procure aucune recette imposable : les charges déductibles du revenu global sont mentionnées directement sur la déclaration n° 2042 (ligne 6DD : « déductions diverses ») ;

- si l'immeuble procure des recettes imposables tout en étant occupé par son propriétaire : les charges foncières déductibles des revenus fonciers bruts et les charges déductibles du revenu global doivent être ventilées entre les deux déclarations n° 2042 et n° 2044-SPE.



Calcul de l'impôt 2021 sur les revenus de 2020.

Résultat du calcul « R/N »	Formule de calcul de l'impôt	Tranche marginale d'imposition
De 0 € à 10 084 € 0	0%	
De 10 084 € à 25 710 €	(R * 0.11) – (1 109.24 * N)	11%
De 25 710 € à 73 516 €	(R * 0.30) – (5 994.14 * N)	30%
De 73 516€ à 158 122€	(R * 0.41) – (14 080.90 * N)	41%
Au-delà de 158 122€	(R * 0.45) – (20 405.78 * N)	45%

Exemple:

Mr Paul a 50 000 € de revenu imposable et 3 parts fiscales. Le calcul R/N équivaut à 50 000 / 3 = 16 666€. Il se situe dans la deuxième ligne du tableau car 16 666 est compris entre 10 084 et 25 710.

La formule de calcul de l'impôt est donc de (50 000 * 0.11) – (1 109.24* 3) = 2 172 €. Son impôt est de 2 172 €. Sa tranche d'imposition est celle de la même ligne soit 11%.

Exemples:
Cas 1

Monsieur Dupond Jacques célibataire salaire annuel 70000€ propriétaire résidence principale, investissement total 126 000€ sur un T1 de 36 m2 (54000€ en foncier et 72000 € de travaux).
Loyer 4200€/an, taxe foncière 720€, assurance 198€. Prêt de 125000 € à 1.20% sur 20 ans - Adi 0.20%.

Cas 2

Monsieur et Madame Durand Paul médecins mariés revenus Monsieur 198 000€, Madame 120 000€, revenus fonciers nets SCI 58000€ (plus d'emprunt), investissement total 304500€ (130500 de foncier et 174000 de travaux) pour un T4 de 87 m2. Loyer annuel 8340 €, taxe foncière 1030€, assurance 300€. Prêt de 310 000 à 1% sur 15 ans - ADI 0.25 (50/50).

Cas 3

Madame Dumont Christelle cadre territorial célibataire salaire annuel 40000€ achat d'un T2 de 49 m2 pour sa résidence principale 171 500€ (foncier 73500 et 98000 de travaux) taxe foncière 850€.

IMPACT FISCAL POUR INVESTISSEMENT EN MONUMENT HISTORIQUE

CLIENTS	IR ET CS SUR REVENUS N-1			
	2021	2022	2023	2024
Monsieur et Madame Durand Paul médecins mariés revenus Monsieur 198 000€, Madame 120000€, revenus fonciers nets SCI 58000€, investissement total 304500€ (130500 de foncier et 174000 de travaux)	138 364 €	51 855 €	140 480 €	138 750 €
Monsieur Dupond Jacques célibataire salaire annuel 70000€ propriétaire résidence principale, investissement total 126000€ (54000 en foncier et 72000 de travaux)	12 906 €	0	10 288 €	13 378 €
Madame Dumont Christelle cadre territorial célibataire salaire annuel 40000€ achat pour sa résidence principale 171500€ (foncier 73500 et 98000 de travaux)	4 806 €	0	1 287 €	4 806 €

9 Fiscalité: L'IFI

Le seuil d'imposition de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)est de 1.3 millions d'euros.

Le barème est le même que celui de l'ancienne taxe en place : l'impôt Sur la Fortune. C'est un barème progressif de 0.5 % à 1.5 %. Si vous réalisez des dons à des œuvres caritatives, vous bénéficierez d'une réduction sur l'IFI. Un abattement de 30 % est effectué sur la valeur vénale réelle de la résidence principale.

La déclaration de l'IFI se fait avec la déclaration de revenus via l'imprimé 2042. Dans le cadre de l'IFI, vous devez déclarer vos biens immobiliers tels que votre résidence principale, un terrain à bâtir, mais aussi, si vous êtes propriétaire d'un bâtiment classé monument historique en cours de construction en date du 1 er janvier. Certains types de biens sont toutefois exonérés de l'IFI. Parmi eux, on retrouve les biens utilisés dans le cadre d'une activité professionnelle de location de biens immobiliers, de meublés ou des placements financiers.
Monument historique et IFI : les cas d'exonération à l'IFI
Si vous êtes propriétaire d'un monument historique inscrit ou classé à l'ISMH, vous n'êtes pas redevable à l'IFI selon certaines conditions. En effet, selon l'amendement adopté le 15 décembre 2017 ce type de biens s'ajoutent à la liste des actifs exonérés de l'impôt sur la fortune immobilière en partie voire en totalité.

Cette exonération s'étale à hauteur des 3 quarts de la valeur imposable du bien.

9 Fiscalité: L'IFI (suite)

Monument historique et IFI : les conditions à remplir

- Première condition, votre bien doit être inscrit au titre des monuments historiques ou classés à l'ISMH.

- Vous devez le conserver au moins 15 ans comme l'exige l'article 156 bis du code général des impôts relatif au régime des monuments historiques.

- L'immeuble doit faire l'objet d'une affectation à usage commerciale ou professionnelle ou bien à l'organisation de visites payantes. Cette affectation doit être partielle ou totale.

Ces mesures sont prises dans le but de participer à la conservation des monuments historiques, à l'accès à la culture et donc à la préservation du patrimoine français.

Malgré la mise en place de l'IFI, l'investissement immobilier reste une opération très intéressante à moyen et long terme.

10 Fiscalité des successions

Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques et les meubles anciens et de valeur qui y sont présents son exonérés à condition que les héritiers aient souscrit, avec le ministre de la Culture sur avis conforme du ministre du Budget, une convention type:

L'article 795 A du code général des impôts (CGI) exonère de droits de mutation à titre gratuit (DMTG) les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques et les meubles qui en constituent le complément historique ou artistique, que ces meubles soient ou non protégés au titre des monuments historiques.

Cette exonération est subordonnée à plusieurs conditions dont la souscription, par les héritiers, donataires ou légataires du monument historique, d'une convention à durée indéterminée conclue avec le ministre chargé de la culture, après avis conforme du directeur régional ou départemental des Finances publiques.

La convention prévoit, notamment, les modalités d'accès du public aux biens en cause ainsi que les conditions d'entretien de ces biens, conformément aux dispositions de la convention type annexée au décret n° 2003-1238 du 17 décembre 2003 modifiant le décret n° 88-389 du 21 avril 1988 pris pour l'application de l'article 5 de la loi de programme n° 88-12 du 5 janvier 1988 relative au patrimoine monumental et relatif à la convention prévue par l'article 795 A du code général des impôts, disponible au BOI-LETTRE-000117.

La convention prévue à l'article 795 A du CGI est assimilée à un agrément fiscal dès lors qu'elle constitue une autorisation préalable donnée par l'administration.

Nation Patrimoine
conseil

France Investissement