Cabinet Fiscal Urios André, docteur en droit, Conseil fiscal et patrimonial, conseil en investissement et transactions immobilières

# Le régime des monuments historiques

**Le régime des monuments historiques est un outil de défiscalisation à l'attention des personnes qui souhaitent investir dans l'immobilier ancien. Il s'adresse plus particulièrement aux personnes qui acquièrent un immeuble classé (ou assimilé) nécessitant des travaux de rénovation importants.**

**Ce régime fiscal de faveur permet aux propriétaires d'imputer sur leur revenu global tout ou partie du déficit foncier résultant des charges foncières, en particulier celui résultant des travaux. Il est subordonné à l'engagement du propriétaire de conserver son immeuble pendant au moins quinze ans.**

**Cet avantage fiscal n'est pas pris en compte pour l'application du plafonnement global de certains avantages fiscaux. Il n'est cependant pas cumulable avec la réduction d'impôt « Malraux » ni avec les régimes de faveur prévus en matière de revenus fonciers.**

**Attention : Pour les acquisitions à compter de 2009, le régime des monuments historiques est réservé aux immeubles détenus directement par les contribuables ; les immeubles détenus par l'intermédiaire de sociétés civiles non soumises à l'IS sont en principe exclus du dispositif, sauf agrément ou SCI dites « familiales ».**

## Avantages fiscaux

**Les modalités de déduction des charges diffèrent selon que l'immeuble procure ou non des recettes imposables.**

- **Lorsque l'immeuble procure des recettes imposables et n'est pas occupé par son propriétaire**

  **La totalité des charges foncières afférentes à cet immeuble peut être imputée sur les revenus fonciers dans les conditions de droit commun.**

  **Il en est ainsi lorsque l'immeuble est loué en totalité ou donne lieu à la perception de recettes accessoires (droit d'entrée notamment) sans que le propriétaire l'occupe.**

  **En cas de déficit éventuel généré par ces immeubles (y compris la fraction provenant des intérêts d'emprunt), celui-ci est imputable sans limitation de montant sur le revenu global de l'intéressé. Si le revenu global est insuffisant, l'excédent du déficit est reporté successivement sur le revenu global des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement**

  **Les charges foncières déductibles des revenus fonciers s'entendent, comme pour la généralité des immeubles donnés en location, des dépenses effectuées en vue de l'acquisition ou la conservation d'un revenu. Cependant, il existe certaines particularités liées aux monuments historiques.**

www.actifsplus.fr © 2010

**Ainsi, les travaux de restauration, de réparation et d'entretien exécutés par le propriétaire, sont admis intégralement en déduction des revenus de l'année de leur paiement (les subventions éventuellement perçues doivent être ajoutés au montant des recettes).**

**De même, s'agissant des immeubles ouverts au public, les propriétaires peuvent déduire pour leur montant réel les rémunérations du personnel chargé de percevoir les droits d'entrée et de guider les visiteurs. L'administration les autorise toutefois à déduire** sans justification **une somme de :**

- **1 525 € lorsque l'immeuble ne comprend ni parc, ni jardin ouvert au public ;**
- **2 290 € dans le cas contraire.**

**Remarque : Cet abattement est pratiqué sur le montant brut des recettes, et c'est dans la mesure seulement où il subsiste un excédent, que le propriétaire peut retrancher de celui-ci les autres charges foncières. Il ne peut, en aucun cas, conduire à un déficit foncier. Si les propriétaires estiment que les charges spéciales résultant de l'ouverture de leur immeuble excèdent l'abattement de 1 525 € ou 2 290 €, il leur appartient d'y renoncer et de se placer sous le régime de droit commun.**

**D'autres dépenses engendrées par l'ouverture de l'immeuble au public sont également déductibles telle que les dépenses publicitaires, les frais relatifs aux prospections promotionnelles, les dépenses de matériel informatique utilisé pour la gestion, etc.**

## Lorsque l'immeuble historique ne procure aucune recette imposable

**Le propriétaire peut déduire de son revenu global, sous certaines conditions et limites, les charges foncières qui s'y rapportent. 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 revenus (cf. *supra*).**

**Ce régime n'est susceptible de s'appliquer qu'aux immeubles dont le propriétaire se réserve la jouissance qui ne donnent lieu à la perception d'aucune recette (immeuble fermé à la visite ou ouvert gratuitement au public).**

**Les charges foncières ne peuvent être déduites du revenu global que si le propriétaire ne demande pas leur prise en compte pour le calcul d'un crédit d'impôt au titre des dépenses afférentes à l'habitation principale**.

**Le propriétaire ne peut pas non plus cumuler la déduction avec la réduction d'impôt au titre des versements effectués au profit de la Fondation du patrimoine.**

**Les modalités de prise en compte des charges diffèrent selon la nature de l'immeuble**.

## Lorsque l'immeuble est productif de revenus et occupé par son propriétaire

**Les charges foncières se rapportant à la partie ouverte au public (ou louée) sont prises en compte selon les règles des revenus fonciers, avec imputation du déficit sur le revenu global sans limitation de montant, dans les conditions exposées supra.;**

www.actifsplus.fr © 2010

**Celles se rapportant à la partie occupée par le propriétaire sont déductibles du revenu global (sous conditions et limites).**

**Certaines particularités existent cependant.**

## Conditions à respecter

### Conditions tenant à l'immeuble

**Le régime spécial s'applique :**

- **aux immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH) ;**
- **aux immeubles faisant partie du patrimoine national en raison de leur caractère historique ou artistique particulier et qui ont fait l'objet d'un agrément spécial ;**
- **aux immeubles faisant partie du patrimoine national en raison du label délivré par la Fondation du patrimoine.**

### Condition tenant à l'engagement de conservation

**Le bénéfice du régime fiscal de faveur est subordonné à l'engagement du propriétaire de conserver son immeuble pendant au moins quinze ans.**

**Remarque : Cette condition est prévue uniquement depuis 2009 (imposition des revenus de 2009) mais concerne tous les immeubles, y compris ceux acquis avant le 1er janvier 2009.**

**Cet engagement de conservation s'applique aux propriétaires de monuments détenus directement ou par personne interposée, que ce soit ou non en pleine propriété. Il s'applique au nu-propriétaire comme à l'usufruitier. Il s'applique également lorsque l'immeuble est détenu par l'intermédiaire d'une société civile soumise à l'IR.**

**Le bien doit être conservé pendant au moins quinze années à compter de son acquisition. L'acquisition s'entend soit de la date de la signature de l'acte authentique d'achat de l'immeuble ou des parts, soit de celle de la succession, de la donation ou du legs portant sur ces biens.**

**L'engagement de conservation résulte de la mention de charges déductibles selon le régime dérogatoire, selon le cas, sur la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 (ligne déductions diverses) ou sur la déclaration des revenus fonciers n° 2044 spéciale. Aucun document supplémentaire n'est exigé.**

**Le respect effectif de l'engagement de conservation est apprécié lors de la cession de l'immeuble ou des parts. En cas de non-respect, le revenu global ou le revenu net foncier de l'année et des deux années suivantes est majoré du tiers du montant des charges indûment imputées.**

www.actifsplus.fr © 2010

## Obligations des propriétaires

**Les propriétaires de monuments historiques sont astreints à des obligations déclaratives particulières lorsqu'ils bénéficient du régime spécial de déduction des charges.**

### Souscription d'une déclaration

**Les propriétaires doivent, bien entendu, souscrire une déclaration d'ensemble de leurs revenus n° 2042. Pour les immeubles productifs de revenus fonciers, ils doivent en outre produire une déclaration spéciale n° 2044.**

Si l'**immeuble procure des recettes imposables, les charges foncières déductibles sont indiquées sur la déclaration n° 2044. S'il n'est pas productif de revenus, les charges déductibles sont portées directement sur la déclaration n° 2042 (ligne réservée aux déductions diverses). S'il est en partie productif de revenus et occupé pour le surplus, les charges déductibles doivent être ventilées entre les deux déclarations.**

### Documents à joindre à la déclaration

**Ces documents sont énumérés à l'article 41 J de l'annexe III au CGI. Les propriétaires d'immeubles ouverts au public doivent en outre produire les documents visés aux articles 17 *quater* et 17 *quinquies* de l'annexe IV au CGI.**

**En outre, afin de permettre à l'administration de vérifier que l'immeuble entre bien dans l'une des catégories prévues par la réglementation et de fixer la proportion de charges foncières admises en déduction, le propriétaire doit selon le cas joindre soit une note indiquant la date de la décision de classement, d'inscription ou d'agrément, soit une copie de la décision d'octroi du label de la Fondation du patrimoine.**

**S'agissant des sommes dont la déduction est demandée, les propriétaires doivent joindre à leur déclaration une note précisant notamment le détail des sommes dont la déduction est demandée.**

**Lorsque** l'**immeuble est occupé en partie par le propriétaire et donne lieu à la perception de recettes, la note doit faire apparaître le montant total de chacune des catégories de dépenses dont la déduction est demandée et la répartition de ces dépenses entre le revenu global et le revenu foncier.**

**D'une manière générale, cette ventilation ne soulève aucune difficulté particulière lorsque le propriétaire fait application de la règle pratique des trois quarts (à titre de règle pratique l'administration admet que la fraction des autres charges correspondant aux locaux ouverts au public peut être évaluée forfaitairement à 75 % de leur montant).**

**Les propriétaires d'immeubles classés qui demandent la déduction de travaux exécutés ou subventionnés par l'administration des affaires culturelles doivent fournir à l'appui de leur déclaration une attestation de l'administration des affaires culturelles précisant la nature des travaux, leur montant et, le cas échéant, le taux de la subvention accordée.**

**Enfin, les propriétaires d'immeubles ouverts au public doivent déclarer chaque année, avant le 1er février, les conditions d'ouverture de leur immeuble, au délégué régional du tourisme. Un récépissé de cette déclaration doit être joint à leur déclaration de revenus.**

www.actifsplus.fr © 2010

### Sanctions des obligations

**Concerne les obligations incombant aux propriétaires d'immeubles ouverts au public (déclaration d'ouverture et récépissé lors de la déclaration des revenus), il a été jugé que l'inaccomplissement de ces formalités n'entraîne pas la perte du droit à déduction des charges foncières lorsque l'immeuble a été effectivement ouvert au public. Mais une autre décision a touterfois limité à 50 % la déduction des charges.**

**S'agissant des autres obligations incombant à l'ensemble des propriétaires bénéficiant du régime spécial, la jurisprudence considère que l'absence de production des renseignements demandés n'entraîne pas, à elle seule, la perte du droit à déduction de ces charges. Le propriétaire peut en justifier au cours de l'instance contentieuse mais il est passible des amendes fiscales prévues à l'article 1729 B du CGI.**

## Autres avantages fiscaux

**Indépendamment du régime de faveur prévu en matière de charges foncières, les propriétaires de monuments historiques ouverts au public bénéficient d'une exonération de TVA sur les droits d'entrée (à laquelle ils peuvent renoncer).**

**Leurs héritiers, donataires ou légataires sont, quant à eux, susceptibles d'être exonérés de droits de mutation à titre gratuit à condition de souscrire une convention avec les ministres chargés de la culture et des finances prévoyant notamment les modalités d'accès du public.**

**Aucun avantage particulier n'est en revanche prévu pour les monuments historiques en matière d'ISF mais leur évaluation doit cependant tenir compte des contraintes particulières dont ils sont grevés (ouverture au public, lourdes charges d'entretien).**

www.actifsplus.fr © 2010

www.actifsplus.fr © 2010