



Créateur et
Gestionnaire
de Patrimoine

LE GUIDE LOI MONUMENTS HISTORIQUES

www.expert-invest.fr



Créateur et Gestionnaire de Patrimoine

SOMMAIRE

Principe de la loi Monuments Historiques	3
• Qui peut en bénéficier ?	4
• Les logements éligibles	5
• Les avantages fiscaux	6-9
• Les conditions	10
• Exemple d'investissement	11
• Droits de succession	12
• Investir pour réduire ses impôts	13
• Questions/Réponses	14 -23
• Conseils pour investir en toute sécurité	24

N'hésitez pas à nous contacter
pour tout renseignement

EXPERT INVEST

21 Allée Jean Jaurès 31000 Toulouse
Rond-Point de la Pardieu, 63000 Clermont-Fd
42 avenue Montaigne 75008 Paris

0 805 696 714

contact@expert-invest.fr



PRINCIPE DE LA LOI MONUMENTS HISTORIQUES

La loi de défiscalisation sur les Monuments Historiques existe depuis près de 100 ans. Cette loi de défiscalisation vise à favoriser l'entretien et la restauration de biens immobiliers classés Monuments Historiques ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. Ainsi elle offre une forte réduction d'impôts :

-Les charges de restauration et d'entretien du bien immobilier Monuments Historiques, ainsi que les intérêts d'emprunts liés à l'acquisition du foncier et aux travaux sont déductibles à 100% des revenus fonciers. Le déficit généré est déductible du revenu global, sans aucun plafonnement.

Les investissements en loi Monuments Historiques concernent les contribuables fortement imposés qui cherchent à investir sur de l'immobilier de caractère en centre-ville tout en réduisant efficacement leur imposition.

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

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). Toutefois et dans la majorité des cas, l'investissement Monuments Historiques s'adresse plutôt aux personnes ayant une fiscalité très élevée.



LES LOGEMENTS ÉLIGIBLES



- 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.

LES AVANTAGES FISCAUX DE LA LOI MH

- Les charges foncières et déficits fonciers s'imputent sans limite sur le revenu global
- Les primes d'assurance peuvent être déduites pour leur montant réel
- Les frais de promotion et de publicité peuvent être déduits pour leur montant réel
- De même que les dépenses d'acquisition de matériel informatique utilisé pour la gestion de la billetterie ou le suivi des dépenses et des recettes.

Cependant Le régime fiscal diffère selon ces trois cas de figures.



LES AVANTAGES FISCAUX DE LA LOI

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.



LES AVANTAGES FISCAUX DE LA LOI MH

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.



LES AVANTAGES FISCAUX DE LA LOI MH

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 reviennent au propriétaire qui les déduit directement de son revenu global.



LES CONDITIONS À RESPECTER EN LOI MH

Vous investissez sur un logement Classé ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH)

A la suite des travaux vous devez louer le bien trois ans, non meublé

Vous devez conserver le bien 15 ans pour conserver l'avantage fiscal

Vous pouvez louer le bien classé Monuments Historiques sans restrictions particulières

Les charges foncières et financières sont déductibles à 100 % des revenus fonciers.

Le déficit foncier est imputable sans limite sur votre revenu global.

Vous pouvez occuper le bien : Les charges foncières afférentes à l'immeuble sont admises en déduction de votre revenu global.



EXEMPLES

D'INVESTISSEMENT EN LOI MH

Situation	Célibataire	Couple marié avec 1 enfant
Revenu fiscal de référence	180 000 €	180 000 €
Impôt sur le revenu	61 316 €	45 085 €
TMI	45 %	41 %
Montant de l'opération	300 000 €	300 000 €
Dont travaux déductibles	195 000 €	195 000 €
Loyers perçus	538 €	538 €
Résultats sur 15 ans		
Economie d'impôt totale	106 525 €	90 827 €
Epargne mensuelle moyenne	874 €	962 €
TRI	11.09 %	7.85 %

* Taux = 3.50% sur 20 ans, ADI + 0.3% du capital initial
Revalorisation du patrimoine et des loyers de 1.5% par an
Ces chiffres sont donnés à titre indicatif.

DROITS DE SUCCESSION

Pas de frais de succession en loi Monuments Historiques. Transmission du bien en exonération totale de droits de succession (même si l'héritier n'appartient pas à la famille du détenteur) pour les immeubles classés ou inscrits à l'inventaire ainsi que les meubles qui en constituent le complément, sous condition de signature par les héritiers ou légataires d'une convention à durée indéterminée prévoyant le maintien dans l'immeuble des meubles exonérés et leurs conditions d'accès au public, ainsi que les conditions d'entretien des biens exonérés.

L'exonération est également applicable aux parts de SCI, à condition, notamment, que les héritiers ou légataires adhèrent au préalable à la convention conclue entre la société et les ministres de la culture et des finances et conservent leurs parts pendant 15 ans.



INVESTIR POUR RÉDUIRE SES IMPÔTS

Investir en Loi Malraux c'est gommer jusqu'à 100% de ses impôts sur 3 ans voir 4 ans

En loi Monuments Historiques le Déficit foncier est imputable sur les revenus sans limite



QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MH

Peut-on louer le bien à ses enfants ?



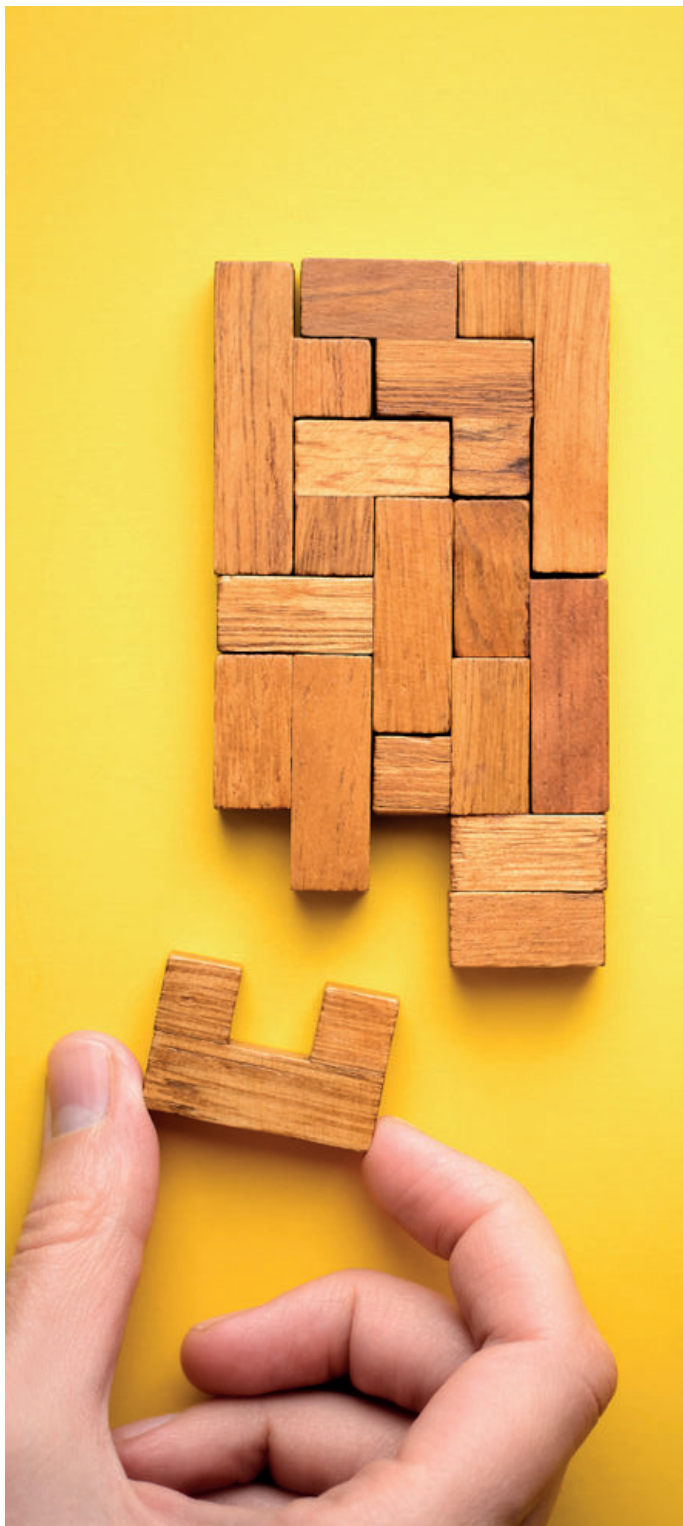
- Oui !

La location en Édifice Historique est possible mais l'enfant de l'investisseur doit avoir un foyer fiscal distinct des parents qui bénéficient de la défiscalisation bâtiment Historique. Autrement dit, la location en Monuments Historiques ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable.

Idem pour tous les ascendants ou les descendants des associés d'une SCI (non soumise à l'impôt sur les sociétés).

QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MH

Peut-on démembrer le bien immobilier Bâtiment Historique
Usufruitier Nu propriétaire ?



- Oui !

Le démembrement est possible avec le dispositif Monuments Historiques entre l'usufruitier qui perçoit les fruits du revenu et le nu propriétaire. La réduction d'impôt MH est donc applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré. Idem lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de propriété du logement Monuments Historiques résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du logement Monuments Historiques s'engage à conserver le bien.

QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MH

Peut-on acheter un appartement Monuments Historiques en indivision ?



- Oui !

Dans le cadre du régime Monuments Historiques, lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de sa quote-part du prix de revient.

QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MH

Peut-on investir en Monuments Historiques avec une SCI ?

Oui !

•

Mais la Société Civile Immobilière doit être une SCI Familiale (C'est-à-dire que les associés sont membres d'une même famille) et que les associés de ces sociétés prennent l'engagement de conserver la propriété de leurs parts pendant une période d'au moins 15 années à compter de leur acquisition.

Le bénéfice de la défiscalisation Monuments Historiques propres aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, ayant fait l'objet d'un agrément par le ministre chargé du budget en raison de leur caractère historique ou artistique particulier ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine en application de l'article L. 143-2 du code du patrimoine, n'est pas ouvert aux immeubles détenus par des sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés.

Les dispositions du dispositif Monuments Historiques ne sont pas applicables aux immeubles détenus par des sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés et ayant fait l'objet d'un agrément du ministre chargé du budget, après avis du ministre chargé de la culture, lorsque l'intérêt patrimonial du monument et l'importance des charges relatives à son entretien justifient le recours à un tel mode de détention ni aux immeubles détenus par des sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés dont les associés sont membres d'une même famille.

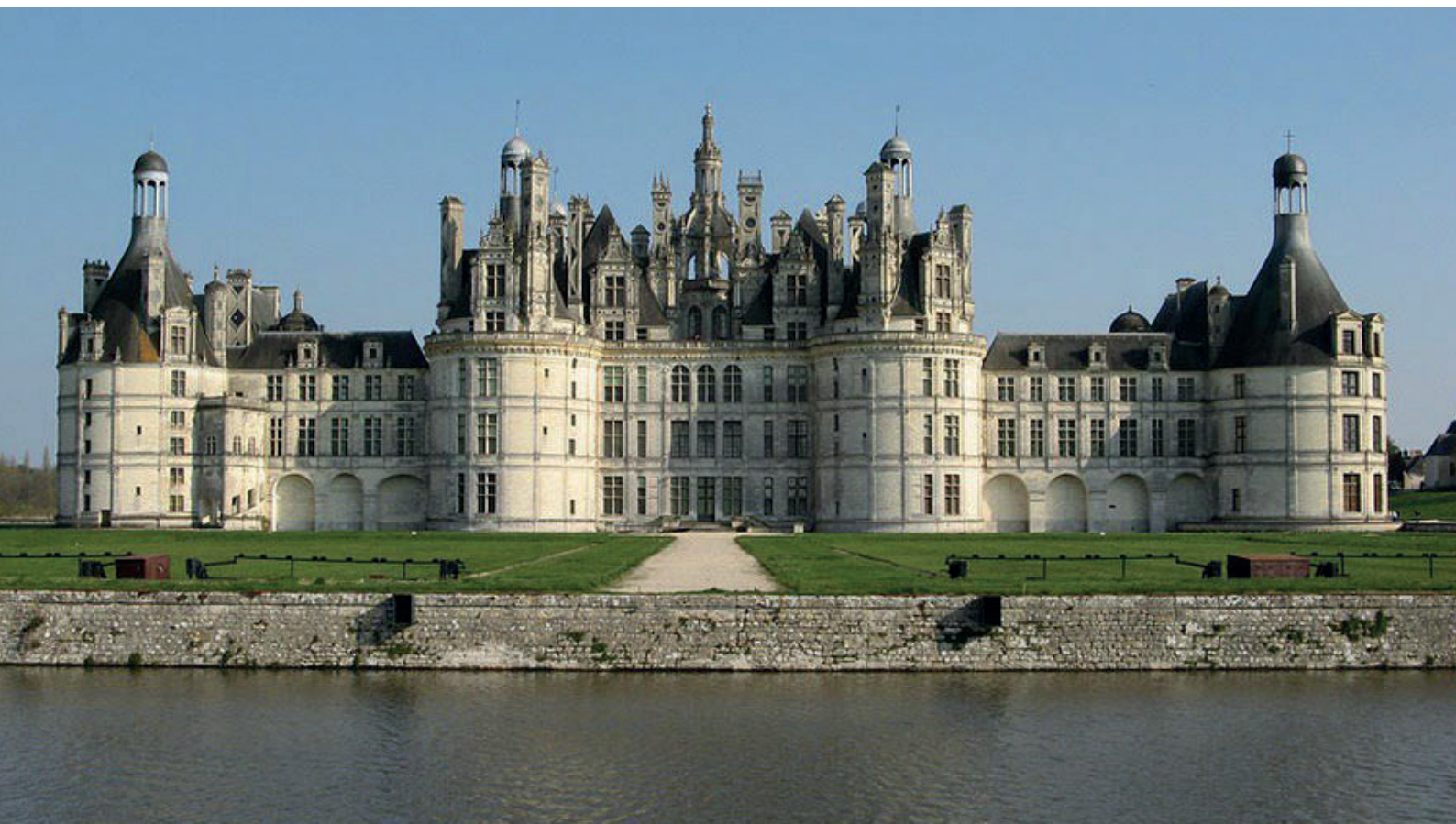
L'engagement de conservation des associés d'une société constituée entre les membres d'une même famille n'est pas rompu lorsque les parts sont cédées à un membre de cette famille qui reprend l'engagement précédemment souscrit pour sa durée restant à courir.

Bien entendu, le contribuable investisseur en immobilier Monuments Historiques bénéficie uniquement de la réduction d'impôt sur sa quote-part au sein de la SCI.

QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MH

A propos de la plus value d'un Investissement Monuments Historiques ?

Lors de la revente d'un appartement en défiscalisation Monuments Historiques c'est le régime des plus values immobilières qui s'applique.



QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MH

Quels sont les travaux concernés par la loi Malraux ?

Les Travaux de démolition

Les Travaux de reconstitution de toiture

Les Travaux de murs extérieurs d'immeubles existants

Les Travaux de transformation de logement de tout ou partie d'un immeuble

Les Travaux déclarés d'utilités publiques

Les Travaux ayant pour effet de rendre habitables des combles, des greniers ou parties communes.

Les Travaux de réparation et d'entretien et d'amélioration de l'habitation



QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MH

L'immobilier Monuments Historiques et le Plafond des niches fiscales ?



- La défiscalisation Monuments Historiques est l'une des toutes dernières niches fiscales puisqu'elle n'entre pas dans le Plafond.

QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MH

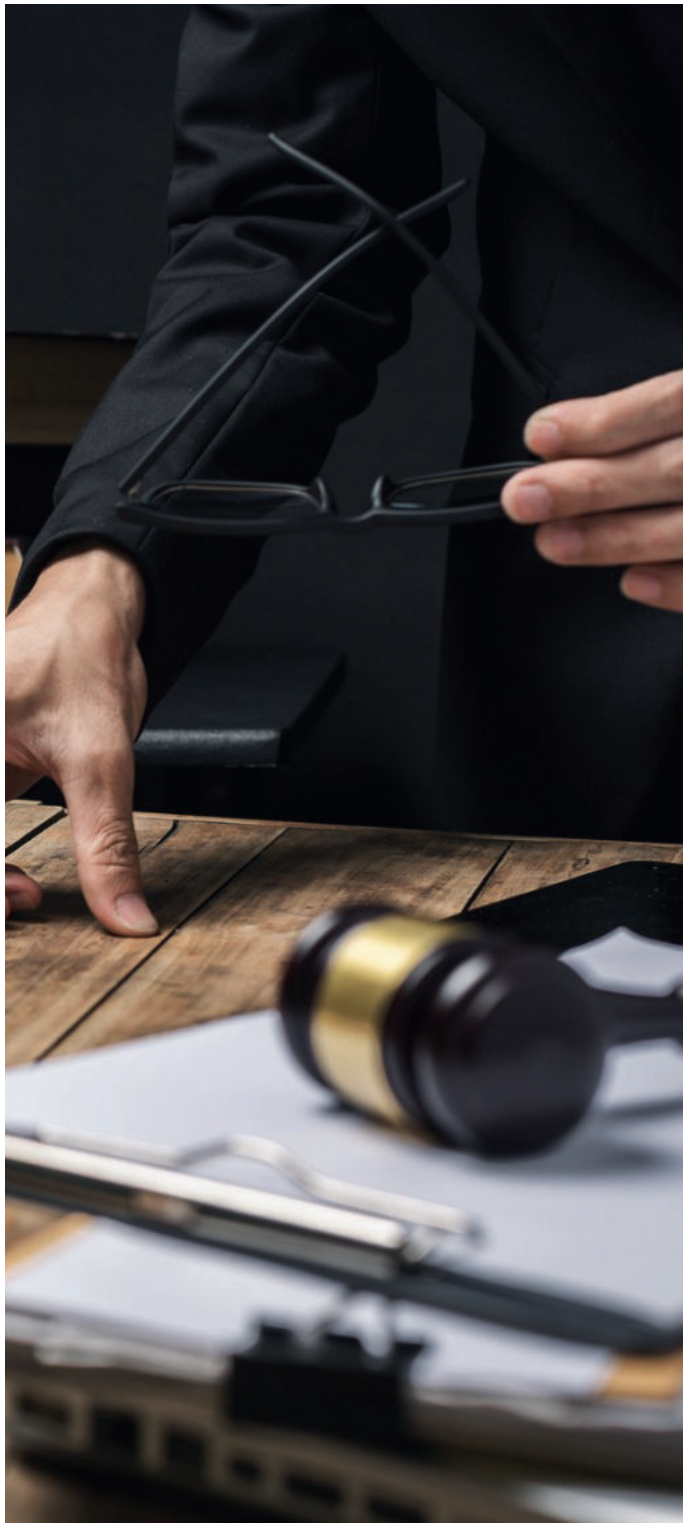
Déclaration fiscale Monuments Historiques ?



- Les Avantages fiscaux Monuments Historiques sont à remplir sur le feuillet 2044 spéciale de la déclaration fiscale. Les Conseillers en Gestion de Patrimoine qui commercialisent des opérations Monuments Historiques assistent couramment leurs clients pour ces démarches et évite ainsi aux investisseurs d'être potentiellement requalifiés fiscalement.

QUESTIONS/RÉPONSES SUR LA LOI MH

Le Monuments Historiques est-il taxable à l'IFI ?



- Oui !! L'immeuble Monuments Historiques est compris dans l'actif taxable de l'Impôt sur la Fortune immobilière (IFI), mais l'administration fiscale peut se montrer tolérante (senat.fr) quant à l'estimation de l'appartement Monuments Historiques.

CONSEILS POUR INVESTIR EN TOUTE SECURITE

Les risques :

- Perte du bénéfice de la réduction d'impôt
- Logement non loué
- Retard sur votre dossier de prêt
- Hausse des taux d'emprunt

Afin de parer ces éventuels risques :

Faites vous aider par un professionnel

Prenez rendez-vous gratuitement et sans engagement
au 0 805 696 714

- * Nous vous accueillons au sein de nos bureau au
- * Un conseiller se déplace chez vous
- * Un conseiller vous appel pour parler ensemble de votre projet

Nos conseillers sont à votre disposition du Lundi
au Vendredi de 9h à 19h*

*Nos conseillers peuvent également vous accueillir le samedi de 10h à 15h si nécessaire.



LE GUIDE LOI MONUMENTS HISTORIQUES



Nos adresses

21 Allées Jean Jaures, 31000 Toulouse

42 Avenue Montaigne, 75016 Paris

Rond-Point de la Pardieu, 63000 Clermont-Ferrand

EXPERT-INVEST - S.A.S. au capital de 30 000€ - 524272978 RCS Toulouse –
21 allée Jean Jaures 31000 Toulouse - ORIAS n°10058221 -
CIF agrément AMF n°E002202 COA - IOBSP - Membre de l'ANACOFI-CIF
- Carte T n°CPI31012018000023492



**EXPERT
INVEST**

<https://www.expert-invest.fr/>