DEMEURES & CHATEAUX
Pays : France
Périodicité : Bimestriel

Date : N 225/2015
Page de l'article : p.60-61

Patrimoine

Photos Thinkstockphotos / DR

MONUMENTS HISTORIQUES

Genèse d'une loi de préservation

Les amateurs de vieilles demeures et de châteaux contribuent à la préservation du patrimoine, ils peuvent bénéficier d'avantages fiscaux lorsqu'il s'agit de monuments classés.

La France possède l'un des patrimoines architecturaux les plus importants et les plus anciens au monde. Afin de préserver ce patrimoine unique, le gouvernement a mis en place, le 31 décembre 1913, un dispositif fiscal incitant les contribuables à investir dans les immeubles classés : la loi Monuments historiques. Son principe vise à favoriser l'entretien et la restauration de biens immobiliers d'exception.

Quatre types de bâtiments sont éligibles à la loi Monuments historiques : les immeubles classés Monuments historiques ; les immeubles inscrits à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH) ; les immeubles bénéficiant 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) et, enfin, les immeubles faisant partie du patrimoine national en raison de leur caractère historique ou artistique particulier, agréés par le ministre de l'Economie et des Finances et ouverts au public (sont réputés ouverts à la visite les immeubles que le public est admis à visiter au moins 50 jours par an, dont 25 jours fériés, d'avril à septembre inclus, ou au moins 40 jours pendant les mois de juillet, août et septembre).

Quels sont les avantages fiscaux

Pour bénéficier des avantages fiscaux liés à loi Monuments historiques 2015, il faut détenir ou acquérir un bien nécessitant d'importants travaux de restauration. Les charges de restauration et d'entretien du bien immobilier, ainsi que les intérêts d'emprunts liés à l'acquisition du foncier et aux travaux, sont déductibles à 100% des revenus fonciers, et le déficit généré est déductible du revenu global, sans aucun plafonnement !

Tous droits réservés à l'éditeur

Les avantages fiscaux sont nombreux. Tout d'abord, les charges foncières et les déficits fonciers s'imputent sans limite sur le revenu global (la limite de 10 700 € de déficit foncier imputable peut donc être dépassée), et les primes d'assurance peuvent être déduites pour leur montant réel. Ensuite, il n'existe aucune contrainte locative, les réductions d'impôts n'entrent pas dans le plafonnement des niches fiscales et il est possible de jouir du bien (dans ce cas, déduction de 50 % seulement des travaux), de démembrer le bien ou de créer une indivision (chaque indivisaire bénéficiant alors de la déduction selon sa quote-part). Il est également possible de bénéficier d'une exonération totale des droits de succession si tout ou 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 à maintenir l'ouverture au public). On peut par ailleurs louer le bien à ses enfants, à la condition qu'ils ne fassent pas partie de son foyer fiscal, ou investir à travers une SCI, à la double condition que les associés soient des membres d'une même famille et que chacun s'engage à conserver le bien pendant 15 ans (l'engagement de conservation n'est pas rompu lorsque les parts sont cédées à un membre de la famille). Enfin, il est possible de s'exonérer du paiement de l'ISF pour les années où les travaux engagés sont équivalents aux revenus globaux (principe du bouclier fiscal). Il est à noter par ailleurs que l'administration fiscale fait preuve d'une grande tolérance quant à l'estimation de la valeur vénale du bien. Cette solution comporte néanmoins l'inconvénient de devoir conserver le bien pendant 15 ans, et ce depuis le 1er Janvier 2009 (rétroactif pour les opérations antérieures).

Les conditions à respecter

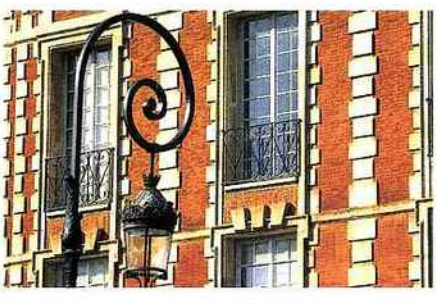
Plusieurs conditions doivent être respectées pour bénéficier de la loi Monuments historiques. Ainsi, le bâtiment doit être classé Monument historique, et les travaux doivent aboutir à la restauration des logements, sous contrôle des architectes des Bâtiments de France ou de la Direction régionale des affaires culturelles. De plus, le propriétaire est tenu de conserver le bien pendant 15 ans à compter de son acquisition. Il n'est aujourd'hui plus possible de diviser un immeuble, sauf si la division a fait l'objet d'un agrément du ministère du Budget, après avis du ministère de la Culture. Par ailleurs, le bâtiment doit générer un revenu substantiel au moins 3 ans après le dernier déficit imputé sur le revenu global. Enfin, le bâtiment ne doit pas faire l'objet d'une détention indirecte postérieure au 1er janvier 2009 (sauf agrément de la SCI ou SCI familiale) ou d'une mise en copropriété postérieure au 1er janvier 2009 (sauf agrément).

Qui peut bénéficier du dispositif ?

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, sont concernés par cette défiscalisation. Cependant, si l'on n'est pas propriétaire de l'ensemble de l'immeuble et qu'une demande de division (établissement d'un nouveau règlement de copropriété) a été déposée auprès de Bercy depuis le 1er janvier 2015, seuls les immeubles classés pourront obtenir cet agrément. Ce type d'investissement s'adresse aux particuliers ayant une fiscalité élevée, avec un taux d'imposition dans les tranches les plus hautes.

Mathieu Mars

Conseil en gestion de patrimoine
à l'Institut du Patrimoine
Tél : +33 (0)1 56 88 54 60
www.institut-patrimoine.com



ET POURQUOI PAS LA LOI MALRAUX ?

Voilà un autre dispositif qui a fait ses preuves depuis sa création en 1962. A l'origine, il s'agissait de sauver le quartier du Marais, dans Paris. En 2015, les opérations en loi Malraux doivent toujours situées dans les hyper centres villes avec des bâtiments de caractère. Elles s'adressent à des investisseurs qui veulent à la fois réduire de façon conséquente leurs impôts et se constituer un patrimoine immobilier qualitatif. Ils bénéficient d'une excellente opportunité de défiscalisation et d'une bonne protection à long terme. Le dispositif Malraux a évolué en 2009 tant dans ses conditions d'applications que dans les avantages fiscaux qu'il procure. Il donne droit à une réduction d'impôt forfaitaire calculée sur le montant des travaux de restauration engagés par le contribuable (personne physique ou SCI soumise à l'IR) à la hauteur de de 22 % pour un immeuble situé en zone ZPPAUP et les aires AMVAP et de 30 % pour un immeuble situé dans un secteur sauvegardé et les quartiers anciens dégradés. Les dépenses correspondant aux travaux de restauration, menés sous l'autorité d'un architecte des Bâtiments de France (ABF), sont retenues dans la limite de 100 000 € soit une réduction d'impôt maximale de 30 000 € par an et peuvent être étalées sur trois ans à dater de l'obtention du permis de construire.

Tous droits réservés à l'éditeur