ECORESEAU BUSINESS
Pays : France
Périodicité : Mensuel

**Date : JUIL/AOUT 16**
Page de l'article : p.80
Journaliste : Marc Hervez





Focus sur un placement ou investissement afin d'analyser les tendances et évolutions

# Le dernier « paradis fiscal » ?

L'investissement en monument historique est toujours intéressant, et ne s'adresse pas qu'aux très riches. Explications.

Tous droits réservés à l'éditeur

Il s'agit d'un artifice utilise par les sites de defiscalisation pour hameçonner l'investisseur potentiel adosser la mention « 2016 » au terme juridique dit de la loi Monuments Historiques (MH) Or, cette derniere n'a enregistre aucune modification au 1er janvier de l'annee en cours En realite cette loi, qui accorde des mesures de defiscalisation tres favorables aux investisseurs acquerant un bien classe au titre des monument historique dans le but de le restaurer, n'a quasiment pas bouge depuis 1913 date de son entree en vigueur Si ce n'est une legere modification en 2009, qui concerne l'obligation de detention du bien ainsi que la necessite de l'obtention d'un Agrement de division pour les immeubles historiques divises en lots de copropriete Bien que centenaire, cette loi reste peu connue, et donc, de fait, l'investissement en monument historique est tres rarement conseille aux acheteurs par les notaires ou les banques

## Plus ouvert qu'on le pense de prime abord

La raison ? Le faible nombre de monuments eligibles et le faible pourcentage de foyers fiscaux potentiellement concernes Neanmoins, ce dispositif n'en reste pas moins particulierement avantageux pour qui en a les moyens « *C est le dernier paradis fiscal qui existe* », tranche carrement Francine Montin, directrice du developpement et responsable de la commercialisation du Commissariat de la Marine de Rochefort (Charente-Maritime), vestige de l'ancien arsenal royal Car contrairement aux idées reçues, un monument historique n'est pas synonyme de château peuvent beneficier de cette appellation des immeubles de centre-ville disposant de proprietes architecturales particulieres ou des bâtisses ayant appartenu a de grands personnages historiques L'edifice en question, qui date du XVIIème siecle et est inscrit au titre des Monuments Historiques depuis 2007, est actuellement en cours de rehabilitation et commercialise sous forme de lots de prestige allant du studio au cinq pieces « *60% des 238 lots disponibles (allant de 185000 a 885000 euros) ont deja trouve acquéreur, signe que la carotte est belle* », precise Francine Montin

## Un principe simple

Paradis fiscal ? Le terme peut sembler exagere, et pourtant Voici le dispositif dans les grandes lignes « *Un contribuable avec des revenus imposables substantiels acquiert un appartement ou immeuble ancien eligible au dispositif fiscal MH et s engage a le renover en echange de quoi il jouit d une defiscalisation importante* », explique Mathieu Mars, conseiller en gestion de patrimoine a l'Institut du Patrimoine Alors que l'investisseur prend a sa charge la restauration complete du bien, la recompense fiscale se traduit par une deductibilite du montant total des travaux, des interêts d'emprunts lies a l'operation et des frais d'acquisition a 100% et sans plafonnement sur les revenus globaux de ce dernier, fonciers comme professionnels « *Pour resumer grossierement si vous en avez pour 100000 euros de travaux de renovation, vous retranchez 100000 euros a votre declaration de revenus Certes, vous «perdez» malgre tout ces 100000 euros mais en attendant vous vous constituez du patrimoine* », appuie Mathieu Mars, qui tient toutefois a nuancer « *Les travaux doivent correspondre a de la renovation de la restauration ou de l embellissement du batiment mais en aucun cas a de l agrandissement de surface* » Le monument historique est en outre exonere de droits de succession si l'immeuble historique est ouvert au public Seul le

Tous droits réservés à l'éditeur

prix du foncier, qui represente bien souvent une part bien inferieure au montant des travaux dans l'achat global du lot, n'est pas deductible En contrepartie, l'acquereur est tenu de conserver son bien pendant 15 ans (contre neuf avant la modification survenue en 2013), et ce pour eviter les operations purement speculatives Les travaux, eux, sont soumis a un cahier des charges tres strict impose par un architecte des Bâtiments de France et la DRAC (Direction Regionale des Affaires Culturelles) « *Au-dela de l optimisation fiscale ce qui plaît dans ce genre d operation est d acheter un bien de qualite dote d une reelle histoire C'est pourquoi tout le monde n en fait pas du locatif certains investisseurs conservent le bien pour leur propre usage* », note Samia Bathilde, conseil en gestion de patrimoine chez Fiducee Gestion Privee Une tendance confirmee pour le Commissariat de la Marine de Rochefort « *Sur les lots deja commercialises un tiers des acquereurs comptent faire de leur nouvel achat leur residence principale Les autres n auront pas de mal a trouver de locataire, car en plus d'être en centre-ville, le monument est attrayant et l'interieur sera contemporain moderne conforme aux normes d isolation phonique et thermique*», avance Francine Montin

*Un Monument Historique n'est pas synonyme de château, mais d'immeubles à architecture particulière ou bâtisses ayant appartenu à de grands personnages historiques*

Tous droits réservés à l'éditeur

## PUBLICS INTÉRESSÉS

Si le dispositif s'adresse en premier lieu aux foyers fiscaux imposés à 45% (à partir de 150000 euros par an), il n'attire pas que des capitaines d'industrie du Cac 40. Il peut également attirer des cadres qui ont par exemple touché un bonus important ponctuellement et « *qui souhaitent défiscaliser tout en se constituant un patrimoine, dans l'optique d'en faire leur résidence secondaire dans 15 ou 20 ans. C'est pourquoi beaucoup d'acquéreurs font ce type d'opérations sur les côtes. Certains bâtiments soumis à la loi MH sont accessibles à partir de 150000 euros* », relate Mathieu Mars. Pour prouver que cet attirail juridique ne s'adresse pas qu'aux très riches, il cite volontiers « *des clients avec des revenus relatifs qui ne souhaitaient pas acheter du neuf pour en faire du locatif par rapport à la loi Pinel* », ou encore ce couple de retraités soumis à l'ISF malgré des revenus joints qui s'élèvent à 80000 euros annuels seulement, la faute à un patrimoine immobilier familial important. « *Ils ont investi sur un bâtiment nécessitant 80000 euros de travaux et ont pu les déduire de leur déclaration. Or, vous êtes exonéré d'ISF lorsque votre revenu imposable est à zéro* », précise le conseiller. En théorie, bien que rares, les opérations d'investissement en monuments historiques disponibles devraient repartir à la hausse cette année : en effet, Bercy a récemment ouvert à Lyon une antenne dédiée exclusivement aux agréments. Ce qui devrait augmenter la moyenne d'agréments qui oscillait entre deux et cinq par an jusque-là. ●

***Marc Hervez***

Tous droits réservés à l'éditeur