



## DISPOSITIF MONUMENTS HISTORIQUES

### ⊕ Principe et champs d'application :

Les propriétaires d'un immeuble classé monument historique, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, appartenant au patrimoine national en raison du caractère historique ou artistique ou encore en raison du label délivré par la Fondation du Patrimoine bénéficient de nombreux atouts fiscaux évoqués plus bas...

### ⊕ Obligations à respecter :

Le ministère de la culture devra donner son aval en cas de démolition, déplacement, transformation du bien. Il sera également nécessaire en cas de don, de vente ou de legs (dispositif un peu moins stricte pour les immeubles inscrits). La loi ne précise pas de durée minimum d'engagement de location en contrepartie des avantages fiscaux accordés. Attention néanmoins à l'abus de droit. Il semble d'usage de considérer qu'une location minimale de 3 ou 4 ans est nécessaire (on peut ensuite faire de la location saisonnière par exemple). Par ailleurs, le propriétaire doit s'engager à conserver le bien pendant une durée minimale de 15 ans après son acquisition. Enfin, le dispositif n'est pas ouvert aux sociétés civiles non soumises à l'IS sauf agrément ministériel ou sauf si les associés sont membres d'une même famille ou les immeubles acquis avant le 01/01/2009.

### ⊕ Nature de l'avantage fiscal :

Les avantages fiscaux diffèrent selon que l'immeuble procure ou non des recettes et qu'il est occupé ou non par son propriétaire.

- ↳ Bien ne générant aucune recette: Si le bien ne procure absolument aucune recette, les charges foncières qu'il génère sont déductibles du revenu global (dans des proportions variables selon l'ouverture ou non de l'immeuble au public)
- ↳ Bien non occupé mais générant des recettes: Si le bien génère des revenus locatifs, les charges foncières peuvent s'imputer sur les revenus fonciers jusqu'à créer un déficit imputable sans limite sur le revenu global. Si les revenus générés sont accessoires (visites payantes), les recettes sont imposées au régime de droit commun après une série de déductions
- ↳ Bien occupé et générant des recettes: Les charges foncières qui se rapportent à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance sont imputables dans leur intégralité sur son revenu global. Les autres charges sont imputables sur son seul revenu foncier et tout déficit ainsi généré est reportable dans les conditions habituelles.

Exonération de droits de succession. **Est exclu du plafonnement global de la réduction annuelle d'IRPP.**

### ⊕ Pour quelle stratégie patrimoniale ? (exemples)

- ↳ Permet de réduire le poids de l'IR dans une période où vous bénéficiez exceptionnellement d'un revenu supérieur et de le convertir en patrimoine
- ↳ Tirer des revenus d'un bien classé, à moindre coût fiscal et le préserver dans le patrimoine familial grâce à l'exonération de droits de succession