

Dispositif MONUMENTS HISTORIQUES

➤ Objectifs



Se constituer un patrimoine d'exception
à des conditions optimisées



Protéger ses proches
via l'assurance du prêt



Préparer
sa retraite



Avantages fiscaux

Les opérations en **Monuments Historiques** consistent à acquérir un **bien immobilier classé Monuments Historiques nécessitant des travaux de restauration**. Le coût des travaux ainsi que les intérêts d'emprunt liés aux prêts sont **déductibles à 100 %** des revenus d'imposition.

Le déficit généré est **déductible du revenu global sans aucun plafonnement**.

Forte économie d'impôt sur une **courte durée** (1, 2 ou 3 ans) correspondant à la durée des travaux.

Impact immédiat sur la TMI pour le contribuable qui doit faire face à un revenu exceptionnel ou situé dans les tranches d'impositions supérieures.

PRINCIPE GÉNÉRAL

La loi Monuments Historiques a été instituée en 1913 pour restaurer et entretenir des immeubles particulièrement précieux sur le plan du Patrimoine National. Par ce biais, l'Etat transfère sur les investisseurs privés la sauvegarde d'une grande partie du Patrimoine National.

Exemple :

Investissement Monuments Historiques de 300 000 € dont 100 000 € de foncier et 200 000 € de travaux répartis sur 3 ans.

Profil client : TMI de 45 % / Exemple R = 153 000 € / 1 part fiscale
Impôt annuel : 49 200 € • Prêt amortissable 15 ans / Taux 2,10 %

ANNÉE	APPELS DE FONDS TRAVAUX	MONTANTS DÉCAISSÉS	DÉFICIT FONCIER	NOUVEAU REVENU IMPOSABLE	ECONOMIE FISCALE ET SOCIALE
N	40%	80 000 €	84 311 €	68 689 €	34 244 € TMI 30 %
N+1	30%	60 000 €	66 250 €	86 750 €	27 192 € TMI 41 %
N+2	30%	60 000 €	67 157 €	85 843 €	21 636 € TMI 41 %

TOTAL DES REDUCTIONS D'IMPÔT : 83 072 € sur 3 ans



Qui est concerné ?

Ce dispositif s'adresse aux contribuables les plus aisés ou ayant un revenu exceptionnel à neutraliser.

Point de départ de la réduction d'impôt :

L'année de règlement du premier appel de fonds relatif aux travaux.

Conditions à respecter

Logements

L'immeuble doit être classé Monuments Historiques (MH) ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH).

Permis de construire soumis à la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) et à l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

Montage

Pour pouvoir bénéficier de la défiscalisation des travaux de restauration, ceux-ci doivent être à l'initiative du propriétaire ainsi que les études architecturales et les démarches administratives.

Contraintes spécifiques

Un bien immobilier classé Monuments Historiques, ou inscrit à l'ISMH ne peut pas être démoli, transformé, vendu, donné ou légué sans une autorisation du ministère de la Culture.

Conservation du bien 15 ans.



Bon à savoir

- ▶ Il est possible de cumuler investissement Malraux et investissement Monuments Historiques.
- ▶ Les opérations Monuments Historiques ne sont pas comptabilisées dans le plafonnement des niches fiscales.

Les conseils iSelection

- ▶ Les avantages fiscaux du dispositif Monuments Historiques ne doivent pas faire oublier les fondamentaux de toute acquisition immobilière et la sélection avisée du bien. iSelection s'y engage depuis 1996, en étudiant l'emplacement des programmes, leur qualité et le savoir-faire du promoteur.
- ▶ L'avantage fiscal ne doit pas être la seule motivation d'achat.
- ▶ L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement patrimonial, lesquels peuvent remettre en cause l'équilibre financier de l'investissement.