

Dispositif MONUMENTS HISTORIQUES PATRIMONIAL



Réduction d'impôts sur les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration

Cette forme d'investissement n'est pas une niche fiscale et ne rentre donc pas dans les éventuels plafonds prévus à cet effet.

DÉDUCTION DU MONTANT DES TRAVAUX DU REVENU FONCIER ET DU REVENU GLOBAL

Définition

Entrée en vigueur en 1913, la **loi Monuments Historiques** a été créée pour favoriser la restauration de biens de grande valeur architecturale, historique ou artistique. Ce dispositif favorise l'investissement en monument historique, en octroyant entre autres une réduction d'impôt sur les travaux de restauration.

La loi Monument Historique permet **d'imputer le montant des travaux de rénovation** effectués sur son bien immobilier de ses revenus fonciers et de ses revenus d'activité professionnelle **sans aucune limite**. L'excédent est reportable sur 6 années consécutives.

La loi Monuments Historiques s'adresse aux personnes souhaitant bénéficier de la loi doivent acquérir ou être propriétaire d'un Bien Classé, Inscrit ou Agréé par les Affaires Culturelles.

Ce dispositif profite tout particulièrement aux contribuables situés dans les tranches marginales d'imposition les plus hautes.

Investir en Monuments Historiques

Le régime fiscal diffère selon trois cas de figures :

- **L'investissement MH ne génère aucune recette :**

Dans ce cas, les charges foncières sont déductibles du revenu global. La déduction est égale à 100% si l'immeuble est ouvert à la visite au moins 50 jours par an. La déduction est égale à 50% dans le cas contraire.

- **L'investissement MH est inoccupé et génère des recettes :**

Dans ce cas, 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.

- **L'investissement MH 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.

Exemple d'investissement

HYPOTHÈSE :

- Investissement : 350 000 € dont travaux : 250 000€ payés en 3 ans
- Salaires : 300 000 € (abattement 10%)
- TMI : 45%

	N	N+1	N+2
TRAVAUX	85 000	85 000	80 000
DÉDUCTION REVENU GLOBAL	85 000	85 000	80 000
REVENU GLOBAL NET	215 000	215 000	220 000
MONTANT IMPOSITION	106 059	106 059	106 059
IMPOSITION APRES DÉDUCTION MH	67 809	67 809	70 059
ÉCONOMIE D'IMPÔT	38 250	38 250	36 000

**ECONOMIE D'IMPÔT TOTALE : 112 500€
SOIT 32% DU MONTANT DE L'INVESTISSEMENT**