

## MAGASIN AUX VIVRES

6, rue Jean Goujon

75008 Paris

Mob : +33 (0) 6 34 34 6000

### INVESTIR DANS L'IMMOBILIER EN MONUMENT HISTORIQUE

**Ultime paradis fiscal, la loi de 1913 dite Monuments Historiques, constitue le dispositif de défiscalisation le plus puissant et le moins contraignant en 2014.**

Destinée à préserver et valoriser l'immense patrimoine architectural français, cette loi centenaire, remarquable par sa longévité et par les avantages considérables qu'elle offre aux investisseurs, demeure toutefois curieusement méconnue tant des particuliers que des professionnels de l'immobilier et de la finance.

Ainsi, les investissements en Monuments Historiques échappent non seulement au plafond des niches fiscales, mais permettent également une exonération des droits de succession et donation, ainsi qu'une diminution sensible de l'ISF.

Ce dispositif fiscal exceptionnel offre donc un outil d'investissement immobilier d'une souplesse et d'une performance économique inégalées.

Pour autant, il est impératif de s'assurer de bien comprendre comment sélectionner une opération immobilière éligible à la loi Monuments Historiques et comment utiliser toutes les subtilités de la loi de 1913, dans la perspective notamment de rentabiliser au maximum son investissement. »

**Il est indispensable en premier lieu de bien connaître le dispositif légal et réglementaire applicable et de mesurer pleinement la nature et l'étendue de ce dispositif exceptionnel et dérogatoire.**

#### **I. Qu'est-ce que la loi Monuments Historiques ?**

##### **I.1. Un dispositif fiscal qui fête son 101<sup>ème</sup> anniversaire**

Solidement ancrée dans l'arsenal législatif français, la loi de 1913 dite « Monuments Historiques », codifiée aux articles 156 et 156 bis du Code général des impôts, fête ses 101 ans cette année. Son instauration a toujours eu pour objectif d'assurer la conservation et la restauration de l'exceptionnel patrimoine architectural et historique français.

**Ultime paradis fiscal autorisé en France**, le dispositif Monuments Historiques est assurément le support de défiscalisation immobilière **le plus efficace, le plus performant** et, qui plus est, **le moins contraignant**.

## **I.2. Un dispositif fiscal curieusement méconnu**

Souvent confondue avec la loi Malraux, pourtant nettement moins incitative fiscalement et plus risquée dans sa mise en œuvre, la loi Monuments Historiques demeure curieusement l'outil de défiscalisation le moins connu du grand public.

## **I.3. Le Principe de la loi**

La loi Monuments Historiques permet une déduction du revenu global ou du revenu foncier de **100% des dépenses de travaux de restauration et de réhabilitation** engagées par l'investisseur sur l'immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, ainsi que 100% des intérêts d'emprunt et ce, **sans aucun plafond**.

- **Si l'investisseur donne le bien en location ou perçoit des revenus fonciers, il peut déduire de son revenu imposables et de son revenu foncier, outre la totalité des travaux de restauration et des frais cités ci-dessus<sup>1</sup> :**
  - Les frais de gestion ;
  - Les dépenses acquittées pour le compte des locataires et non récupérées à leur départ ;
  - Les provisions pour charge de copropriété ;
  - Les indemnités d'éviction et frais de relogement des locataires.

**Ainsi, lorsque le monument historique procure des recettes imposables, le propriétaire peut imputer la totalité des charges foncières sans limitation de montant et le déficit éventuel généré est imputables sans limitation de montant sur le revenu global du propriétaire.**

**Si le revenu est insuffisant, l'excédent du déficit est reporté successivement sur le revenu global des années suivantes jusqu'à la sixième année inclus.**

- **Si l'investisseur ne donne pas le bien en location, il peut en outre déduire de son revenu (article 41F de l'annexe III du Code général des impôts) :**
  - Les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition, la conservation, la réparation ou l'amélioration de l'immeuble historique ;

---

<sup>1</sup> Lorsque l'immeuble n'est pas un monument historique, les travaux de restauration participent à l'éventuel déficit foncier imputable, à l'exclusion des intérêts d'emprunt, sur le revenu global, dans la limite de 10.700 € et l'excédent de déficit, intérêts d'emprunt compris, s'impute sur le revenu foncier des 10 années suivantes.

- Les dépenses d'entretien et de réparation ;
- Les primes d'assurance ;
- Les dépenses d'amélioration ;
- Les impositions, autres que celles incombant à l'occupant, perçues au profit des collectivités locales ou organismes divers (impôts fonciers notamment) ;
- Les frais de gérance et de rémunération des gardes et concierges ;
- Les honoraires liés à l'immeuble (avocats, notaires, etc).

Lorsque le montant des charges déductibles du revenu global excède le montant de ce revenu global, l'excédent ne peut pas dégager un déficit reportable sur le revenu global des années suivantes, à la différence de ce qui est prévu lorsque le bien génère un revenu (location ou revenus publicitaire).

Si le bien est ouvert au public, 100% des charges sont déductibles et 50% si le public n'est pas admis à la visite.

#### **I.4. Les contraintes**

Il n'en existe qu'une seule, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 : le propriétaire est tenu de conserver le bien **pendant 15 ans** à compter de son acquisition.

**Il est important de noter qu'en application du deuxième alinéa du III de l'article 156 bis du Code général des impôts, cette contrainte de détention du bien historique pendant 15 ans tombe en cas de licenciement, de mise à la retraite, d'invalidité et de mutation à titre gratuit.<sup>2</sup>**

Il peut s'agir de l'un ou l'autre membre du couple (marié ou pacsé) soumis à imposition commune subit, même s'il n'est pas lui-même propriétaire du bâtiment. Cette condition suppose bien évidemment que l'engagement de conservation ait été pris avant la survenance de l'invalidité, du licenciement ou du décès et que la rupture de l'engagement de conservation du bien pendant 15 ans soit motivée par l'un de ces événements.

#### **I.5. Les avantages**

**Ils sont considérables :**

- La loi Monuments Historiques échappe au plafonnement des niches fiscales, de sorte que l'investisseur peut imputer **100% des travaux de rénovation sur son revenu global ou ses revenus fonciers sans aucun plafonnement, ainsi que des intérêts d'emprunt.**
- L'investisseur peut disposer de son bien comme il l'entend (il peut l'occuper à titre de résidence principale ou secondaire, ou encore le laisser vacant).

---

<sup>2</sup> Bulletin Officiel des Impôts n° 87 du 14 octobre 2009 / DGFP/ 5 B-26-09.

- L'investisseur n'est tenu à aucune obligation de location.
- Si l'investisseur donne son bien en location, et à la différence d'autres régimes de défiscalisation immobilière, le dispositif Monuments Historiques n'impose aucune contrainte particulière quant au type de location, ni de conditions relative à la nature du logement (résidence principale ou non), ni de conditions quant au mode de location (location saisonnière ou non), ni enfin quant aux conditions de ressources du locataire ou au plafonnement des loyers.
- L'investisseur peut louer son bien à ses enfants, à la condition qu'ils ne fassent pas partie de son foyer fiscal.
- La transmission du bien, même si l'héritier n'appartient pas à la famille, s'opère en **exonération totale des droits de succession**, si l'immeuble ou une 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 maintenir l'ouverture au public).
- La loi Monuments Historiques autorise le démembrement entre l'usufruitier qui perçoit les fruits du revenu et le nu-propiétaire.
- L'acquisition en indivision est également possible, chaque indivisaire bénéficiant de la déduction à raison de sa quote-part.
- Il est également possible d'investir en Monuments Historiques au travers d'une SCI, à la double condition qu'il s'agisse des membres d'une même famille et que chaque associé 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).

## **II. Exonération des droits de mutation à titre gratuit (successions, donations et legs) et Loi Monuments Historiques**

L'article 795 A du Code général des impôts exonère les héritiers, donataires ou légataires de droits de mutation à titre gratuit les donations, sous réserve de la souscription à une convention à durée indéterminée prévoyant le maintien de l'accès au public et de l'entretien de l'immeuble.

La possibilité de transmission en exonération totale de droits de succession présente donc un intérêt patrimonial exceptionnel.

### III. ISF et loi Monuments Historiques

#### - Le monument historique est-il taxable à l'ISF ?

Oui, l'immeuble historique est compris dans l'actif taxable à l'ISF, étant précisé que l'administration fiscale fait preuve de tolérance quant à l'estimation de la valeur vénale de l'immeuble historique<sup>3</sup>.

#### - L'investissement en Monuments Historiques peut, dans certains cas, non seulement réduire sensiblement l'ISF, mais même l'annuler complètement.

En effet, en application de l'article 885 V du Code général des impôts<sup>4</sup>, l'ISF du redevable est réduit de la différence entre :

- D'une part, le total de cet impôt et des impôts dus en France et à l'étranger au titre des revenus et produits de l'année précédente, calculés avant imputation des seuls crédits d'impôt représentatifs d'une imposition acquittée à l'étranger et des revenus non libératoires ;
- D'autre part, 75% du total des revenus mondiaux nets de frais professionnels de l'année précédente, après déduction des seuls déficits catégoriels dont l'imputation est autorisée par l'article 156 du CGI, ainsi que des revenus exonérés d'IR et des produits soumis à un prélèvement libératoire réalisés au cours de la même année en France ou hors de France.

Le plafonnement de l'ISF permet ainsi de limiter la somme de cet impôt et des impôts sur les revenus de l'année précédente à 75% de ces revenus. Si ce pourcentage est dépassé, l'excédent constaté vient en diminution de l'ISF dû. Cet excédent n'est toutefois, ni imputable sur d'autres imposition, ni restituable.

Ainsi, le mécanisme de plafonnement de l'ISF permet d'éviter à un contribuable de payer un montant d'impôts supérieur à 75% de ses revenus de l'année précédente au paiement de l'ISF et de l'IR auquel viennent s'ajouter la CSG et la CRDS ainsi que les prélèvements libératoires de l'IR. Par le plafonnement, l'ISF est donc réduit de la différence entre le total de l'ISF et des impôts dus au titre des revenus et produits de l'année N-1 et 75% du total des revenus imposables de l'année précédente après déduction des seuls déficits imputables sur le revenu global, dont notamment les déficits fonciers résultant de la réhabilitation des monuments historiques.

---

<sup>3</sup> Réponse ministérielle du 6/12/2007 page 2228 et doctrine administrative (DB 7 S 351, n°16).

<sup>4</sup> BOI-PAT-ISF-40-60-20140108

#### **IV. Questions diverses :**

- **Comment le paiement des travaux est-il justifié ?**

La dépense doit être effectivement supportée par le propriétaire, étant précisé que les dépenses initiées par un tiers ne sont pas exclues pour autant que les travaux de restauration ne soient pas terminés<sup>5</sup>.

D'un point de vue pratique, les différents acquéreurs des lots à rénover se regroupent au sein d'une AFUL (association foncière urbaine libre), laquelle est en charge de négocier les marchés de travaux et d'en superviser la mise en œuvre.

Pour honorer le paiement des travaux, l'AFUL procède à des appels de fonds auprès de ses membres. Ce sont les appels de fonds opérés par l'AFUL et eux seuls qui ouvrent droit à déduction au titre de l'année de versement.

- **L'ouverture à la visite au public ?**

L'ouverture à la visite au public n'est pas obligatoire.

Les conditions et modalités de l'ouverture au public sont précisées par les articles 17 ter et 17 quinquies de l'annexe IV au Code général des impôts : « *sont réputés ouverts à la visite, (...) les immeubles que le public est admis à visiter au moins : soit cinquante jours par an, dont vingt-cinq non ouvrables, au cours des mois d'avril à septembre inclus ; soit quarante jours pendant les mois de juillet, d'août et septembre (...).* »

En accord avec l'administration, cette durée minimale peut être limitée à 10 jours sous réserve de remplir certaines conditions.

- **Cas des contribuables résidant fiscalement hors de France :**

Les contribuables résidant à l'étranger qui donnent à louer en France un immeuble inscrit au titre des monuments historiques peuvent, en application des dispositions de l'article 156, I-3 du Code général des impôts, déduire de leur revenu global de source française le déficit foncier résultant des charges qu'ils ont exposées pour la restauration de leur immeuble, sans que les dispositions de l'article 164 A du Code général des impôts puissent y faire obstacle<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Cour administrative d'appel de Bordeaux, 24 juillet 2012

<sup>6</sup> Décision du Tribunal administratif de Montreuil du 15 juillet 2010, n°902600 / Cette décision est définitive.

## **V. Comment sélectionner efficacement un bien « Monument Historique » ?**

### **V.1. Classement ou inscription au titre des monuments Historiques**

Il convient tout d'abord de s'assurer que l'immeuble historique est effectivement inscrit ou classé au titre des monuments historiques, si possible en sa totalité et non pour quelques façades ou parties, en se procurant les documents administratifs.

### **V.2. Agrément de division de Bercy**

Il est impératif que le Ministre du Budget ait délivré un agrément autorisant la division de l'immeuble en lots, lequel agrément devra être joint à la déclaration de revenus. Il est fréquent de lire sur les sites de commercialisation de programmes Monuments Historiques les mentions « en cours d'agrément » ou encore « en attente d'agrément ». Cela signifie que le programme n'a pas encore reçu l'agrément de division, ou pire se l'ait vu refuser. Or sans la délivrance de l'agrément de division, s'agissant d'un immeuble divisé en lots, l'investissement ne sera pas éligible à la défiscalisation Monuments Historiques.

### **V.3. Choix de l'architecte**

Le choix de l'architecte est également déterminant puisque les travaux de réhabilitation devront être réalisés conformément aux recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Direction régionale des affaires culturelles. Il doit être un spécialiste de la réhabilitation à usage contemporain de monuments historiques.

### **V.4. Choix du constructeur**

De la même manière, le choix de l'entreprise de travaux retenu pour effectuer les travaux de réhabilitation est pareillement déterminant ; il faut s'assurer de sa compétence et de sa solidité financière.

### **V.5. Localisation de l'immeuble historique**

La localisation de l'immeuble historique est très importante : un bien situé en centre-ville sera préférable à un autre situé en pleine campagne ou en périphérie. Il faut penser à la revente et au marché locatif !

### **V.6. Marché locatif**

Il faut également s'assurer de l'existence et la capacité d'absorption du marché locatif local et obtenir des garanties locatives d'une enseigne sérieuse ou nationale.

## **V.7. Avancée des travaux**

Il faut s'assurer qu'à la date d'acquisition du bien historique, les travaux de réhabilitation ne soient pas d'ores et déjà achevés. En pareil cas, l'investisseur ne serait pas éligible à la loi Monuments Historiques.

## **V.8. Garantie financière**

L'existence d'une garantie financière souscrite au bénéfice de l'AFUL, destinée à garantir le financement des travaux portant sur le clos et le couvert, constitue évidemment un plus indispensable.

## **V.9. Consultations fiscales**

Des consultations ou lettres d'opinion fiscale établies à partir de la notice descriptive des travaux, sont également nécessaires, puisqu'elles permettent de vérifier la déductibilité ou non des travaux de restauration entrepris.

## **V.10. Permis de construire**

Enfin, il faut vérifier que le permis de construire, ou les permis de construire modificatifs soient purgés du recours des tiers, avant tout investissement.

# **VI. Le Commissariat de la Marine**

Le Commissariat de la Marine est un ensemble architectural exceptionnel, construit au XVII<sup>ème</sup> siècle par Le Vau, architecte de Louis XIV, composé de 7 corps de bâtiments répartis autour d'une cour intérieure et d'une superficie d'environ 26.000 m<sup>2</sup>.

**Ce monument historique réunit l'ensemble des critères impérativement requis pour ce type d'investissement :**

- Fait rarissime, par arrêté du Préfet de la région Poitou-Charentes du 28 mars 2007, le Commissariat de la Marine est inscrit au titre des Monuments Historiques pour sa totalité ainsi que la parcelle sur laquelle il se situe.
- Le Ministre du Budget a accordé à l'opération de réhabilitation du Commissariat de la Marine l'agrément de division par décision du 25 janvier 2010.
- Le Commissariat de la Marine est idéalement situé en centre-ville de Rochefort face au port de plaisance dans un département qui connaît l'une des plus importantes croissances démographiques en France. La conurbation de Rochefort compte environ 60.000 habitants et souffre d'un parc locatif insuffisant et obsolète.

- Le Commissariat de la Marine se trouve à 3 minutes à pieds des thermes de Rochefort, qui réunissent plus de 16000 curistes par an sur 10 mois de l'année et pour des périodes de 3 semaines et pour lesquels il y a un déficit total de solutions d'hébergement.
- L'architecte en charge de l'opération, Christian Menu, est l'un des plus grands spécialistes de la réhabilitation à usage contemporain de monuments historiques. Ses nombreuses réalisations, de même que les nombreux prix qui lui ont été décernés (dont celui de l'UNESCO) constituent la meilleure garantie qui soit quant à la conformité des travaux réalisés.
- De la même manière, l'entreprise retenue pour réaliser les travaux, la société EIFFAGE, dispose de la compétence et de la surface financière nécessaires à garantir la bonne fin des travaux.
- L'AFUL dispose d'une garantie bancaire destinée à couvrir les frais de réhabilitation du monument historique.
- Le marché locatif de Rochefort, très porteur qu'il s'agisse de locations nues ou meublées, dispose de la pleine capacité d'absorber l'arrivée de ces nouveaux lots sur le marché et le programme dispose d'une garantie locative émises par Foncia.
- Deux grands cabinets d'avocats fiscalistes ont établi des consultations fiscales circonstanciées sur la base de la notice descriptive des travaux et proposent aux investisseurs qui le souhaiteraient de les assister dans l'établissement de leurs déclarations d'impôts.
- Les permis de construire délivrés par la ville de Rochefort ont été purgés du recours des tiers et sont désormais inattaquables.