

L'INVESTISSEMENT EN MONUMENT HISTORIQUE, COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

En faisant l'acquisition d'un monument classé ou inscrit au rang des Monuments Historiques à réhabiliter, le contribuable bénéficiera d'une déduction d'impôt (s'imputant sur le revenu ou sur le bénéfice foncier, réduisant de ce fait l'impôt).

En effet, une déduction, sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sur les bénéfices fonciers (TMI+PS) et le revenu global (TMI) sera appliquée sur les revenus du contribuable.



PHILOSOPHIE

Le 31 décembre 1913 a été instituée la Loi sur les Monuments Historiques. Elle accorde aux investisseurs des avantages fiscaux très importants conditionnés à l'acquisition et la location de biens immobiliers classés au patrimoine des Monuments Historiques. Il s'agit le plus souvent d'immeubles d'habitation très raffinés mais demandant de nombreux travaux de restauration pour devenir habitables. L'objectif étant de réhabiliter des monuments exceptionnels dans les centres villes.



CONDITIONS

- Déduction sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sur les bénéfices fonciers (TMI+PS) et le revenu global (TMI).
- Intérêts d'emprunt et frais assimilés déductibles des revenus. L'excédent de déficit global se reporte pendant 6 ans.
- Location nue pendant 3 ans minimum.
- Durée de conservation obligatoire de 15 ans.



POUR QUI

- Tout investisseur disposant de TMI à 41 % ou 45 % et/ou de pics de revenus



AVANTAGES

1. Régime fiscal de faveur non soumis au plafonnement des niches fiscales
2. Intérêts d'emprunt et frais assimilés déductibles des revenus
3. Location sans limitation de ressource pour le locataire, ni de plafond de loyer
4. Possibilité d'y faire sa résidence principale (gain réduit à 50% des travaux)



SIMULATION MONUMENT HISTORIQUE



CRITÈRES DE L'OPÉRATION

Un couple marié avec 2 enfants avec une TMI de 45% et 250 000€ de revenu annuel, réalise l'acquisition d'un bien classé ou inscrit au rang des Monuments Historiques d'un montant de 300 000€ dont 225 000€ de travaux.

Prix du foncier	75 000 €
Travaux de restauration	220 000 €
Montant total de l'investissement	300 000 €



GAIN FISCAL

	N	N+1	N+2
Montant des travaux	90 000 €	67 600 €	67 500 €
Déduction sur le revenu global	90 000 €	67 500 €	67 500 €
Gain fiscal	40 500 €	30 375 €	30 375 €

**Economie d'impôt totale : 101 250€
soit 34% du montant total de l'achat.**