

## LE DISPOSITIF MONUMENTS HISTORIQUES

L'investissement en loi Monuments Historiques consiste à acquérir un bien nécessitant d'importants travaux de restauration. Les charges de restauration et d'entretien du bien immobilier Monuments Historiques, ainsi que les intérêts d'emprunts liés à l'acquisition du foncier et aux travaux sont déductibles à 100% des revenus fonciers. Le déficit généré est déductible du revenu global, sans aucun plafonnement.



### Notre conseil

- Ce placement est conseillé aux contribuables qui souhaitent réaliser une forte économie d'impôts sur une courte durée (3 ans).
- Le dispositif Monuments Historiques s'adresse en priorité aux contribuables fortement imposés, notamment à ceux soumis à un taux d'imposition de 41 ou 45%.



### Les plus

- L'absence de plafond d'économies d'impôts (le plafond des niches fiscales ne s'applique pas selon les lois de finances)
- Le dispositif permet la transmission du bien en exonération totale de droits de succession.
- Immobilier d'exception



### Les moins

- Peu d'offres et investissement de base important.
- Choix des prestataires essentiels.

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. L'attention de l'acquéreur est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, absence de locataire, loyers impayés, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

### Biens éligibles

- Immeubles classés et inscrits monuments historiques ou inscrit à l'ISMH (Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques).
- PC soumis à la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) et à l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

### La réduction d'impôt

- Déficit déductible du revenu global sans aucune limite.
- Cette déduction est à 100% si le bien est loué ou ouvert au public (50 jours par an dont 25 dimanches et jours fériés) à 50% s'il est occupé par son propriétaire.

### Les conditions

- Conservation du bien pendant 15 ans minimum.
- Location nu et affectation à l'usage d'habitation principale.
- Les travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale de travaux ou d'une déclaration d'utilité publique.
- Validation et suivi des travaux par un architecte ABF (Architecte des Bâtiments de France).
- Bien inscrit ou classé en tant que monuments historiques.

