

**B.S.P.I**

FINANCE

30, avenue François Lascour  
84130 Le Pontet

☎ : 04 90 32 35 41

📞 : 06 20 64 42 71

[laurentstanek@bspifinance.com](mailto:laurentstanek@bspifinance.com)

***Nous sommes sur le Web !***

*Retrouvez-nous, à l'adresse :*

**[www.bspifinance.com](http://www.bspifinance.com)**

## *Dispositif Monuments Historiques*

### Références

*Article 795 A du Code Général des Impôts (CGI)*

*Article 41F annexe III du CGI*

*Article 41H annexe III du CGI*

*Article 41 E du CGI*

*BOI-RFPI-SPEC-30-20140417 du BOFIP*

### Le dispositif Monuments Historiques : Qu'est-ce que c'est ?

Afin de favoriser l'entretien et la restauration des biens immobiliers classés Monuments Historiques (MH) ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH), les propriétaires d'immeubles protégés, agréés par le ministère des finances ou labellisés par la Fondation du patrimoine peuvent, sous certaines conditions, bénéficier de réductions de l'impôt sur le revenu et de déductions de la taxe sur la valeur ajoutée.

Ce système s'adresse plus particulièrement aux investisseurs situés dans les tranches d'imposition supérieures, l'impact fiscal étant optimal pour les tranches marginales d'imposition (TMI) de 41% et 45%.

Le principe pour l'investisseur consiste à acquérir un bien classé MH ou ISMH nécessitant d'importants travaux de restauration.

Cette disposition présente de nombreux avantages :

- Les charges de restauration et d'entretien du bien immobilier MH ou ISMH, ainsi que les intérêts d'emprunt liés à l'acquisition du foncier et aux travaux sont déductibles à 100% des revenus fonciers ;
- Le déficit foncier généré est déductible du revenu global et peut également générer un déficit de revenu global. Cet investissement n'entre pas dans le calcul du plafonnement des niches fiscales (10 000€) ;
- L'imputation du déficit foncier sur le revenu global permet également une réduction de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune grâce à une amplification du plafonnement de l'ISF ;

*Rappel des règles du plafonnement de l'ISF : Un assujetti à l'ISF (patrimoine supérieur à 1,3 millions d'Euros) ne doit pas consacrer plus de 75% de ses revenus de l'année précédente au paiement de l'ISF et de l'impôt sur le revenu auquel viennent s'ajouter CSG et CRDS sans oublier les prélèvements libératoires de l'IR (article 885V bis du CGI).*

- Le bâtiment entre en compte dans le calcul du patrimoine servant de base à l'impôt de solidarité sur la fortune. Néanmoins, le mobilier, les œuvres d'arts ou les antiquités qui le composent en sont exonérés. Les travaux et les emprunts qui servent à l'entretien peuvent être déduits de la valeur du patrimoine, au titre des dettes.
- La transmission de ce patrimoine est exonérée de droits de succession, sous condition de maintien dans l'immobilier et d'entretien des meubles exonérés et d'accès au public ;
- La mise en location n'est pas obligatoire et le cas échéant il n'y a pas de plafonnement des loyers et des ressources du locataire.

En revanche, l'investisseur doit s'engager à conserver le bien pendant 15 ans.

La loi de Finances 2016 a assoupli les conditions d'exigibilité des Monuments Historiques en élargissant le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'entretien et de la réhabilitation des bâtiments historiques aux copropriétés inscrites au titre des Monuments Historiques.

Pour autant, les opérations de restauration restent rares car elles sont soumises à la nécessité de l'agrément fiscal de Bercy et demandent une certaine expérience dans le choix de ces biens.