VALANTE

FICHE · PATRIMOINE HISTORIQUE

DISPOSITIF

MONUMENTS HISTORIQUES

Restaurer, déduire et transmettre un patrimoine de caractère.



Le principe

Le régime des **Monuments historiques** permet, sous conditions, de déduire les dépenses admises pour conserver un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.
Il s'agit d'une **déduction du revenu imposable**, dont le gain dépend de votre tranche marginale d'imposition, et non d'une réduction d'impôt à taux fixe.

Un levier fiscal pour les TMI élevées

Bien loué et non occupé par son propriétaire : les charges éligibles sont déduites des recettes foncières. Le déficit peut s'imputer sur le **revenu global sans plafond de montant**, y compris pour la part liée aux intérêts d'emprunt.

Cette imputation dérogatoire n'est pas limitée au plafond ordinaire de 10 700 €. Si le revenu global ne suffit pas, le déficit global peut se reporter sur les **six années suivantes**.

Le régime est **hors plafonnement global des niches fiscales**. L'effet est particulièrement sensible lorsque la déduction porte sur des revenus imposés à **41 % ou 45 %**.

Les dépenses doivent être admises, justifiées et supportées par le propriétaire ; les aides et subventions doivent être prises en compte.

Exemple : une déduction de 50 000 €

Supposons un **déficit éligible de 50 000 €** imputable sur le revenu global après calcul du résultat foncier.

Si toute la déduction porte sur une même tranche :
• **TMI 30 % : 15 000 €** d'IR économisé ;
• **TMI 41 % : 20 500 €** ;
• **TMI 45 % : 22 500 €**.

Simulation indicative à TMI constante, hors autres effets fiscaux. La déduction peut traverser plusieurs tranches : le gain réel doit être calculé sur le foyer.

Pourquoi investir ?

• Restaurer et préserver un patrimoine architectural.
• Associer projet immobilier à long terme et optimisation du revenu imposable.
• Préparer des revenus locatifs selon l'usage retenu.
• Organiser une transmission patrimoniale.

L'avantage fiscal doit être mis en regard du coût d'acquisition, de la restauration et de l'entretien durable du bâtiment.

Les conditions essentielles

• Vérifier le **classement ou l'inscription** et le périmètre de la protection.
• Conserver la propriété pendant **au moins quinze ans à compter de l'acquisition**.
• Détention directe en principe ; une SCI non soumise à l'IS est possible dans les exceptions prévues, notamment familiales.
• Mise en copropriété encadrée, avec exceptions à vérifier avant l'achat.
• Respecter les autorisations et prescriptions patrimoniales : les intervenants et procédures varient selon le niveau de protection.
• Déclarer les dépenses et revenus dans les rubriques adaptées et conserver les justificatifs.

Entretien, réparation et amélioration peuvent être admis. **Une démolition, reconstruction ou transformation n'est pas automatiquement déductible.**

Si vous occupez le bien

La location n'est pas une obligation générale du régime.

Sans recettes, certaines charges réduisent le revenu global. La fraction dépend des dépenses et de l'ouverture au public : **elle n'est pas toujours de 50 %**.

Dans ce cas, l'excédent des charges sur le revenu global **ne crée pas de déficit reportable**. Un usage mixte impose une ventilation adaptée.

Transmission : une exonération possible, sous convention

Certains monuments et leurs biens mobiliers associés peuvent être exonérés de droits de donation ou de succession. Elle suppose notamment une **convention à durée indéterminée avec l'État**, fixant les conditions d'entretien, de conservation et d'accès du public. À préparer avec le notaire.

VALANTE vous accompagne : étude du projet, budget de restauration et simulation fiscale avec vos conseils.

Photo : Hôtel de Marbeuf, Rennes · © P. Danilo Royet / Wikimedia Commons · CC BY-SA 3.0 · redimensionnée, sans retouche.