

BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Le régime « Monuments Historiques »

Depuis 2009, l'ensemble des niches fiscales fait l'objet de plafonnements. Le régime « Monument Historiques », quant à lui, ne fait l'objet d'aucun plafonnement, ni spécifique, ni global, quelle que soit la date d'acquisition de l'immeuble.

LE DISPOSITIF DE DÉFISCALISATION

- L'immeuble productif de revenus

Le déficit foncier résultant de l'ensemble des charges déductibles de l'immeuble inscrit ou classé est imputable en totalité sur le revenu global, y compris les intérêts d'emprunts.

- L'immeuble non productif de revenus

Le déficit foncier résultant de l'ensemble des charges déductibles de l'immeuble inscrit ou classé **est imputable à hauteur de 50% sur le revenu global, y compris les intérêts d'emprunts.**

Le déficit foncier sera imputable en totalité si le monument est ouvert au public, dans les conditions **des articles 41 E à 41 J de l'annexe III du CGI.**

LES CONTRAINTES DU DISPOSITIF

- Les obligations fiscales

Absence de division de l'immeuble à compter du 1^{er} janvier 2009 sauf si l'immeuble est, en tout ou partie, classé ou inscrit au titre des monuments historiques et est affecté, au plus tard dans les deux ans qui suivent la date de la division, à l'habitation pour au moins 75% de ses surfaces habitables.

- La condition d'engagement

Il existe un **engagement de conservation de l'immeuble pendant quinze ans** (engagement de conservation des parts pour une SCI).

Cette obligation trouve à s'appliquer à **toute défiscalisation intervenue à compter de 2009**, y compris dans le cas de biens acquis avant le 1^{er} janvier 2009.

UN INVESTISSEMENT PERMETTANT UNE MODULATION À LA BAISSÉ DU TAUX DE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Avant l'instauration du prélèvement à la source, il était préférable de réaliser un investissement en fin d'année civile afin de limiter le délai entre sa réalisation et sa prise en compte fiscale.

Désormais, dans le cadre d'un investissement générateur de réduction d'assiette tel qu'un investissement Monuments Historiques, la logique est inversée. Ainsi, afin de bénéficier de l'avantage fiscal rapidement et de limiter les avances de trésorerie, il est conseillé de réaliser ce type d'investissement en début d'année. Cela permettra en effet de procéder à une modulation à la baisse de son taux de prélèvement à la source.

Pour plus d'information : cf. notre bulletin « [Baisser le prélèvement à la source en réalisant un investissement en déficit foncier ou « Monument Historique » en début d'année](#) ».

A noter

Le bien doit avoir été affecté à la location à usage d'habitation dans les trois ans suivant la dernière imputation sur le revenu global.

Ont participé à ce bulletin

Département opérations immobilières

Vianney Rivière
Avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé
Avocat associé

Claire Brusseau
Juriste

Camille Ollivier
Juriste

Joanna Lecointre
Juriste