

LOI MONUMENTS HISTORIQUES

QUELS OBJECTIFS ?

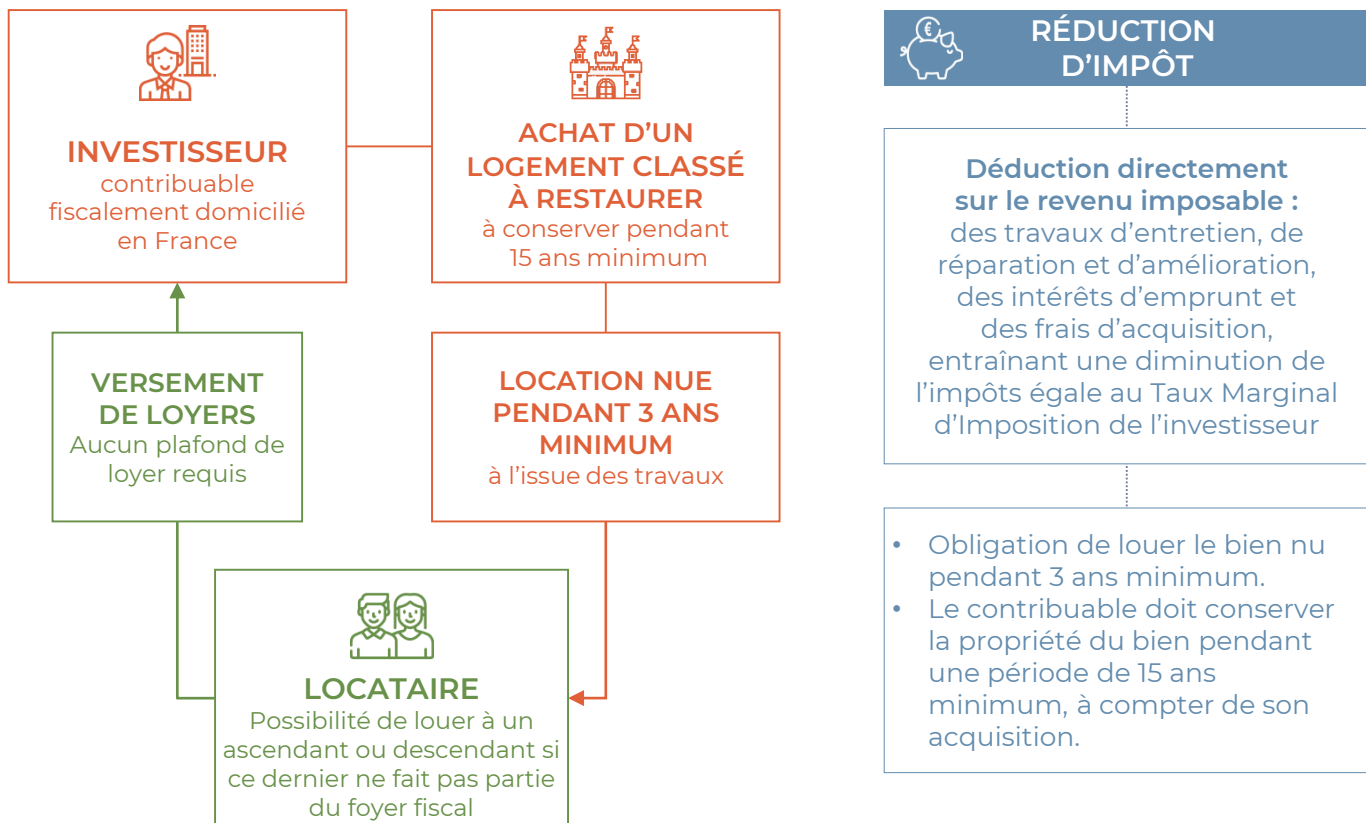
1 SE CONSTITUER UN PATRIMOINE D'EXCEPTION
situé dans un immeuble classé en tant que Monument Historique

2 BÉNÉFICIER D'UNE FORTE ÉCONOMIE D'IMPÔT SUR UNE DURÉE COURTE
1, 2 ou 3 ans de travaux

QUEL PRINCIPE ?

L'investissement en loi Monuments Historiques consiste à acquérir un bien classé Monuments Historiques, inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISHM) ou labellisé « Fondation du patrimoine », et d'y réaliser d'importants travaux de rénovation selon les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'investissement en loi Monuments Historiques concerne les contribuables fortement imposés qui cherchent à investir sur de l'immobilier de caractère tout en réduisant efficacement leur imposition.



Tout investissement locatif comporte des risques pour l'acquéreur susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de son opération (vacance du bien, variation du loyer, impayés, revente, frais de gestion, charges de copropriété, changement de la fiscalité, risque de perte en capital lors de la revente, etc). L'acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales

LOI MONUMENTS HISTORIQUES

QUELS AVANTAGES ?

Dispositif non-soumis au plafonnement des niches fiscales

L'excédent de déficit global peut être reporté pendant 6 ans

Impact fiscal immédiat calculé sur la TMI sur l'année de déblocage des travaux

Si le propriétaire réside dans le bien, la déduction fiscale reste accessible, à hauteur de 50 % du montant des travaux (sous conditions)

CHARGES ET TRAVAUX DÉDUCTIBLES

Les travaux permettant la déduction sont notamment les suivants :

- travaux de démolition,
- travaux de reconstruction de toiture,
- travaux portant sur les murs extérieurs d'immeubles existants,
- transformation en logement d'une partie de l'immeuble (y compris combles, greniers,...),
- travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration de l'habitation,
- travaux d'utilité publique.

Ces travaux doivent être réalisés selon les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut imposer la réalisation de travaux de préservation du patrimoine, ou l'utilisation de techniques d'époque pour la rénovation de certains éléments architecturaux remarquables.

EXEMPLE D'INVESTISSEMENT

HYPOTHÈSE :

- Revenus de salaire : 250 000 €
- TMI : 45%
- Investissement année N : 300 000 € dont travaux : 225 000 €



Économie d'impôt totale :
101 250 €
soit 34 %
du montant de l'investissement

	Année N	Année N+1	Année N+2
Coût des travaux	90 000 €	67 500 €	67 500 €
Déduction sur revenu global	90 000 €	67 500 €	67 500 €
ÉCONOMIE D'IMPÔT	40 500 €	30 375 €	30 375 €

Tout investissement locatif comporte des risques pour l'acquéreur susceptibles de remettre en cause l'équilibre économique de son opération (vacance du bien, variation du loyer, impayés, revente, frais de gestion, charges de copropriété, changement de la fiscalité, risque de perte en capital lors de la revente, etc). L'acquéreur doit apprécier ses engagements et risques fiscaux, financiers, juridiques au regard de sa situation financière et patrimoniale. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales