

# MONUMENT HISTORIQUE

Les propriétaires d'immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques bénéficient d'un régime fiscal attrayant dès lors qu'ils en entreprennent la rénovation.

## Objet :

Acquisition et éventuellement rénovation de bâtisses présentant un intérêt historique. Opération de gestion patrimoine privée (directement accessible aux particuliers qui peuvent le cas échéant constituer une SCI).

## MONUMENT HISTORIQUE, COMMENT CELA FONCTIONNE ?

1. Les propriétaires de monuments originaux en raison de leur ancienneté, de leur beauté ou de leur histoire doivent demander le classement de leur bien :
  - Auprès des ministères de la Culture et de l'environnement
  - Ou en procédant à son inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH) pour bénéficier du régime juridique fiscal des "monuments historiques".  
Le classement d'un immeuble comme monument historique n'empêche aucune conséquence directe sur le mode d'utilisation du bien (résidence principale, secondaire, locatif...).
2. En échange d'un certain nombre d'engagements tel que l'impossibilité de modifier ou de détruire le bien sans accord préalable du ministre de la Culture, ils pourront bénéficier du régime de faveur des monuments historiques.

La rénovation d'un monument historique engendre des déficits qui viennent s'imputer sur le revenu global du propriétaire ; sa transmission se fait sans droit de succession (sous certaines conditions).

Toute vieille bâtisse ne jouit pas du privilège d'être classé parmi les "monuments historiques". Pour qu'un bien soit classé, il faut en faire la demande expresse.

Elle sera acceptée ou rejetée en tenant compte de l'intérêt réel du bien pour le public, tant d'un point de vue artistique que sur le plan historique.

Ni la nature de la construction, ni son ancienneté ne sont prises en compte.

Ainsi, tout immeuble, qu'il soit ancien ou non, peut être classé. Ce, dans la mesure où certains critères d'appréciation sont satisfaits ; Ces critères évolutifs sont difficiles à définir.

## REGLES FISCALES :

1. Cas où l'immeuble procure des recettes imposables et n'est pas occupé par son propriétaire. (Immeuble loué ou donnant lieu à des recettes accessoires, visites).

La totalité des charges foncières afférentes à l'immeuble peut être imputée sur les revenus fonciers.

Si un déficit foncier est généré, celui-ci (après compensation éventuelle avec les autres revenus nets d'autres immeubles), est imputable sans limitation de montant, ni restriction relative aux intérêts d'emprunt sur le revenu global.

2. Cas où l'immeuble ne procure aucune recette imposable. (Immeuble ouvert gratuitement au public ou non ouvert au public dont le propriétaire se réserve la jouissance).

Les charges foncières afférentes à l'immeuble sont admises en déduction du revenu global en totalité si le public est autorisé à visiter, pour moitié dans le cas contraire.

Ouverture au public : si ouvert 50 jours / an dont 25 fériés (d'avril à septembre)

Ou 40 jours / an (de juillet à septembre).

3. Cas où l'immeuble procure des recettes imposables et est occupé par son propriétaire. (immeuble loué partiellement ou dont certaines pièces sont ouvertes à la visite payante): les charges foncières se rapportant à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la disposition sont imputables sur le réseau global (voir ② ci-dessus) ; les autres charges sont prises en compte pour la détermination du revenu net foncier (en cas de déficit celui-ci est imputable, sans limitation de montant, sur le revenu global).

## **UNE EXONERATION DES DROITS DE SUCCESSION :**

Autre cadeau fiscal : l'exonération totale des droits de succession.

Et cela, même si l'héritier n'appartient pas à la famille du détenteur.

Cette exonération est toutefois subordonnée à la souscription par les héritiers, donataires ou légataires d'une convention à durée indéterminée, conclue avec les ministres de la Culture et des Finances.

Cette convention prévoit la désignation du bien ou des parties de l'immeuble bénéficiant de la protection relative aux monuments historiques. Elle énumère les biens meubles et immeubles pouvant prétendre au bénéfice de l'exonération.

Elle indique, d'autre part, les différents engagements que les ayants droit doivent respecter, parmi lesquels, le maintien sur place des éléments du décor figurant dans la convention des modalités d'entretien des biens, l'information du public mais aussi les conditions d'accès des visiteurs. Ainsi pour bénéficier de l'exonération, les lieux doivent être ouverts au moins 100 jours par an au cours des mois d'avril à octobre inclus (dont les dimanches et jours fériés) ou 80 jours pendant les mois de juin à septembre).

### **ATTENTION !**

Cet avantage fiscal a été étendu depuis le 1er janvier 1995, aux monuments historiques détenus par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières (SCI) familiales.

Cela résulte de l'article 72 de la loi portant diverses dispositions d'ordre économique et financier du 8 août 1994 (article 795-A du code général des impôts).