

MONUMENT HISTORIQUE

Défiscalisation déplafonnée

Effacez jusqu'à 100% de vos impôts

Une fiscalité attachée au bien immobilier

Investir dans de l'immobilier de caractère

Réhabiliter et préserver le patrimoine français

Possibilité d'occuper le bien à titre privé

L'essentiel de la loi Monument Historique

L'investissement en loi Monument Historique vous fait bénéficier d'importantes économies d'impôts en investissant sur de l'immobilier de caractère :

- **Déficit foncier imputable sur les revenus sans limite**
- 3 voire 4 ans d'importantes économies d'impôts
- Pas d'obligation de location, **vous pouvez occuper le bien classé Monument historique vous-même**
- **Exonération des droits de succession** (sous certaines conditions)
- Le seul dispositif de défiscalisation immobilière déplafonné !

Pour qui est faite la loi Monument Historique ?

Amateur de belles pierres et du patrimoine Français, vous êtes fortement fiscalisé et souhaitez réduire rapidement vos impôts ?

Vous souhaitez étoffer votre patrimoine d'un actif de qualité situé en hyper centre ville ?

L'investissement en Monuments Historiques est fait pour vous.

Les conditions d'application de la Loi Monument Historique

- Vous investissez sur un logement Classé ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH)
- A la suite des travaux vous devez louer le bien trois ans, non meublé
- Vous devez conserver le bien 15 ans pour conserver l'avantage fiscal
- Vous pouvez louer le bien classé Monuments Historiques sans restrictions particulières
- Les charges foncières et financières sont déductibles à 100 % des revenus fonciers.
- Le déficit foncier est imputable sans limite sur votre revenu global.
- Vous pouvez occuper le bien : Les charges foncières afférentes à l'immeuble sont admises en déduction de votre revenu global.

Bon à savoir sur la loi Monument Historique

- La défiscalisation des monuments historiques permet d'exonérer ces biens des droits de succession même si l'héritier n'appartient pas à la famille du détenteur.
- Une défiscalisation dès 2013 : vous pouvez défiscaliser sur vos revenus de l'année en cours
- La défiscalisation liée aux Monuments Historiques est dé plafonnée. Il est donc possible de gommer 100 % de ses impôts.

En savoir + sur la loi Monument Historique

• Si le bien est occupé :

- Déduction des charges foncières sur votre revenu
- Déduction à 100% sur votre revenu de la part restant à votre charge des travaux subventionnés par l'Etat ainsi que des frais résultant de l'ouverture du monument à la visite payante
- Déduction à 100% sur votre revenu des autres charges (travaux non subventionnés, frais de gérance, rémunération de gardiens, etc.) si le monument est ouvert à la visite, à 50% s'il ne l'est pas

- L'acquisition d'un Monument Historique peut se faire en SCI familiale

• Exonération des droits de mutation sous certaines conditions

- Si le classement concerne uniquement une partie isolée et dissociable de l'immeuble (tour, escalier, plafonds d'une salle), l'imputation des charges peut être limitée aux seuls travaux affectant cette partie.

• Tout bien classé est placé sous surveillance du Ministère de la Culture.

Il ne peut être démolé, déplacé ou transformé en tout ou en partie sans l'accord préalable

du Ministère. Il ne doit pas être mis en copropriété (sauf agrément spécifique).

- Les travaux réalisés sont soumis à autorisation et se déroulent impérativement sous le contrôle technique du service des Monuments Historiques

FAQ sur la loi Monument Historique

Quelles sont les charges réellement imputables sur les revenus dans le cadre d'un investissement en Monuments Historiques ?

Il est possible déduire toutes les charges sur vos loyers : frais de gestion, assurance, frais liés au gardiennage, etc... Les intérêts d'emprunts sont aussi déductibles à 100 % et peuvent générer du déficit foncier. Ce qui n'est pas possible dans les autres dispositifs de défiscalisation immobilière.

Comment savoir si un logement est éligible à la fiscalité des Monuments Historiques ?

Il existe deux cas pour que le logement soit éligible :

- l'inscription au titre des monuments historiques, aussi appelée « inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques », qui concerne les immeubles présentant un intérêt régional, Vous entendrez couramment que le bien est inscrit à l'ISMH.

- et le classement au titre des Monuments Historiques, pour les immeubles présentant un intérêt national. Couramment, on dit d'un bien, dans le premier cas qu'il est « inscrit », et dans le second, qu'il est « classé ». Vous entendrez couramment que le bien est classé.

Dans les deux cas, il reçoit ce statut juridique par arrêté. Les services qui recensent, suivent et protègent ces bâtiments sont : le service régional de l'inventaire, la conservation régionale des monuments historiques et le service territorial de l'architecture et du patrimoine, qui héberge les architectes des bâtiments de France.

ELYZIA / La Financière du Cap
31 rue du Chemin de fer 59100 Roubaix
Tél : 09 72 35 30 70
www.foncier-deficit.fr