



LOI DE DEFISCALISATION MONUMENTS HISTORIQUES

Il y a 100 ans, le 31 décembre 1913, une loi de défiscalisation sur les monuments historiques fut mise en place. Elle consiste à investir, d'un point de vue fiscal, dans un immeuble classé en tant que monument historique ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

L'investissement Monument Historique s'adresse aux particuliers ayant une **fiscalité très élevée** (+ 20 000€/impôt) et surtout un taux d'imposition de 41 à 45%. La loi Monument Historique est un des seul dispositif de défiscalisation immobilière qui bénéficie du déplafonnement de la niche fiscale. La loi Monument Historique a pour cible les contribuables aimant la belle pierre avec un fort cachet patrimonial.

Principe de la Loi Monument Historique

La Loi sur les Monuments Historiques (**Loi MH**) c'est une **DEDUCTION D'IMPOTS de 100% des Travaux de restauration** engagés par le contribuable sur les immeubles classés ou inscrits à l'inventaires des Monuments Historiques.

Le cadre fiscal MH consiste à acquérir un bien nécessitant d'importants travaux, puis à imputer l'ensemble des dépenses de rénovation sur le revenu global de l'investisseur, **sans aucun plafonnement**, générant ainsi de **fortes réductions d'impôts sur une courte période**.

Les Opérations Monuments Historiques sont localisées la plupart du temps dans les **Centres Villes Historiques** et offrent aux investisseurs une excellente opportunité de défiscalisation et une bonne protection à long terme.

Mécanisme et Conditions à respecter

- Vous vous engagez à **louer le bien immobilier pendant 3 ans minimum** non meublé.
- Le monument historique doit être loué obligatoirement en **logement nu**.
- Le bien monument historique **doit être conservé pendant 15 ans minimum**.
- Le logement ne peut être loué à un ascendant ou à un descendant, ou toute personne du même foyer fiscal.

- Les travaux doivent aboutir à la restauration parfaite des logements Monuments Historiques et la qualité du bâti est suivie par **un Architecte des Bâtiments de France**.
- Les Travaux sont nécessairement suivis par les Architectes des Bâtiments de France.

Avantages

- Aucun Plafond** de Loyers en Loi Monument Historique.
- Aucun Plafond de Ressources** du Locataire en Loi Monument Historique.
- Aucun Plafond de Réduction d'impôts**. L'investissement Monument Historique n'entre pas dans le Plafonnement des Niches Fiscales.

- Pas de Frais de Succession** en Monument Historique (sous certaines conditions).
-L'exonération est également applicable aux parts de SCI, à condition, notamment, que les héritiers ou légataires adhèrent au préalable à la convention conclue entre la société et les ministres de la culture et des finances et conservent leurs parts pendant 15 ans.

- Possibilité de conserver l'appartement Monument Historique pour son Usage Personnel (déduction dans ce cas uniquement de 50 % des travaux).

- Le démembrement est possible** avec le dispositif Monument Historique entre l'usufruitier qui perçoit les fruits du revenu et le nu propriétaire.

- Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de sa quote-part du prix de revient.

- Possibilité D'investir en SCI mais la Société Civile Immobilière ne doit pas être soumise à l'Impôt sur les Sociétés** et le contribuable bénéficie uniquement de la réduction d'impôt sur sa quote-part au sein de la SCI.

Avantages fiscaux

Vous bénéficiez d'une imputation des déficits fonciers sur le revenu global, **sans limitation de montant**, ni restriction relative aux intérêts d'emprunt.
Vous pouvez bénéficier d'une exonération totale des droits de succession. Dans ce cas, vous devez signer une convention à durée indéterminée entre les héritiers, légataires ou donataires et les ministres de la Culture et des Finances.

Cumul

La défiscalisation sur les propriétés historiques est cumulable avec d'autres investissements locatifs bénéficiant eux aussi également d'avantages fiscaux telles les Défisicalisations DUFLOT, BOUVARD, ROBIEN, BORLOO, ZRR, OUTREMER, MALRAUX...

En revanche, pour un même local, un même appartement ou un même bien immobilier, il est impossible de cumuler les avantages fiscaux de la Loi Monument Historique avec les

autres incitations fiscales.