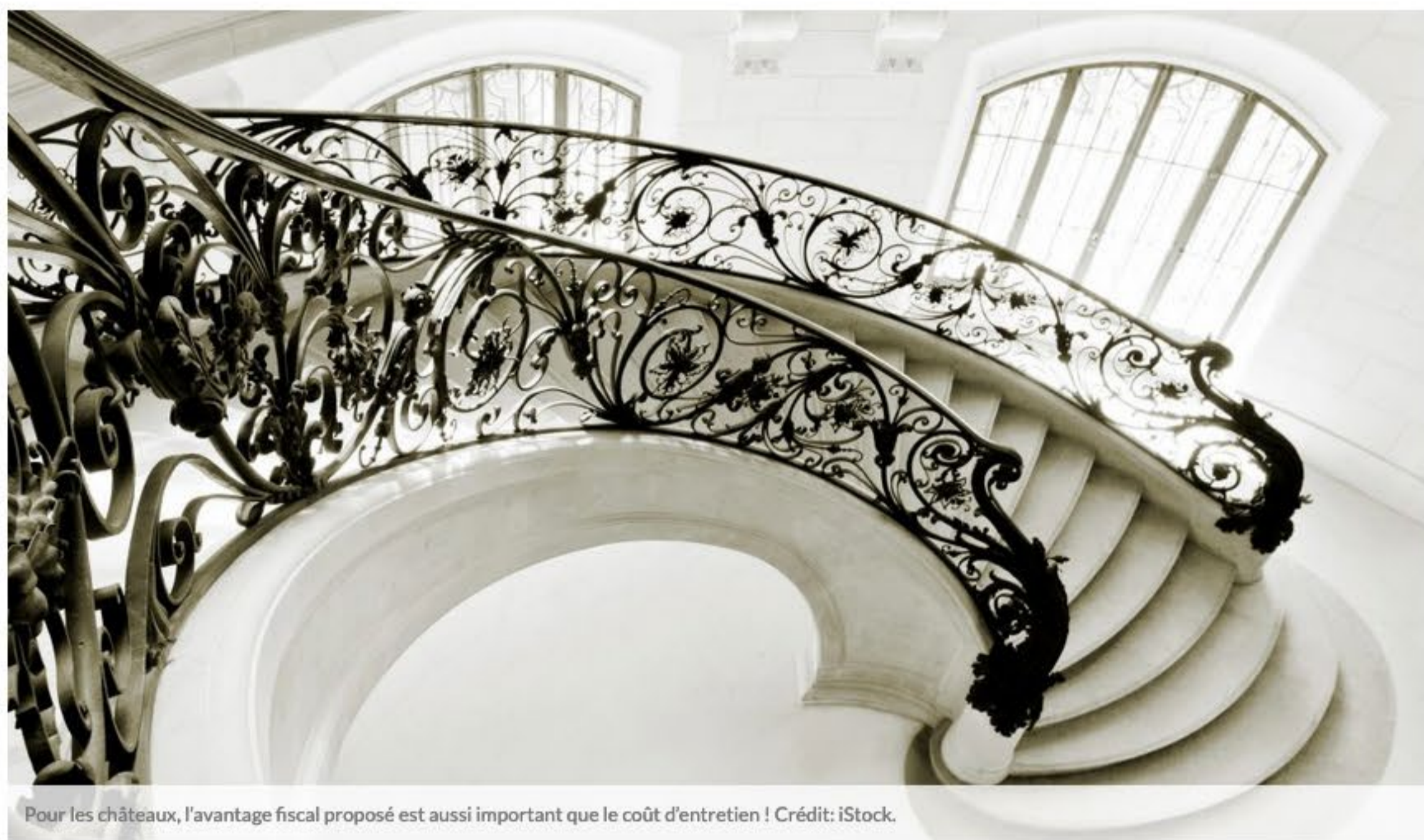


Immobilier: quels avantages à investir en monuments historiques ?

Publié le 26.05.2019 à 08h00 • Mis à jour le 24.05.2019 à 11h34

Acquérir un monument historique permet d'accéder à une réduction fiscale conséquente ainsi qu'à des aides de l'État.

PAR MIEUX VIVRE



Pour les châteaux, l'avantage fiscal proposé est aussi important que le coût d'entretien ! Crédit: iStock.

Les biens classés ou inscrits à l'Inventaire des monuments historiques bénéficient d'un traitement de faveur. Avec, notamment, des aides de l'Etat et des avantages fiscaux pour les propriétaires.

Le capital est-il garanti ?

Non. Toutefois, le fait d'être propriétaire d'une demeure classée vous protège partiellement des aléas du marché.

L'argent est-il disponible ?

Ce régime fiscal comporte une obligation de détention de quinze ans. En cas de revente avant ce délai, Bercy n'a pas précisé les conséquences fiscales pour le propriétaire.

Combien ça rapporte ?

Si vous louez le bien, le rendement locatif brut se situe à 3%. Si vous décidez d'y habiter, ne comptez pas sur le gain fiscal pour absorber la totalité des dépenses.

Des aides en plus. Les travaux dans un bien monument historique sont strictement encadrés. Avant d'engager une rénovation ou une réparation, le propriétaire doit obtenir l'accord de la direction régionale des affaires culturelles. Ensuite, les travaux sont effectués sous le contrôle technique de l'architecte en chef des monuments historiques ou de l'architecte des bâtiments de France. Pour réaliser ces chantiers, vous pouvez obtenir des subventions. Elles s'élèvent en moyenne à 35% du coût des travaux pour un immeuble classé tandis que, pour un immeuble inscrit à l'inventaire, elles représentent en moyenne 15%. Pensez également aux aides des collectivités locales.

Quelle est la règle fiscale ?

Premier cas : le propriétaire n'habite pas la demeure, mais elle lui procure des recettes. La totalité des charges foncières afférentes au bien peut alors être imputée sur les revenus fonciers. Le déficit foncier peut être déduit sans limitation de montant sur le revenu global de l'intéressé.

Deuxième hypothèse : vous habitez sur place et vous exploitez votre domaine. Les charges foncières se rapportant à la partie occupée par vous-même sont imputables sur votre revenu global. Les autres charges relèvent des revenus fonciers. En cas de déficit, celui-ci peut être déduit du revenu global sans limite. Le fisc admet que les trois quarts des dépenses sont engagées pour la partie ouverte au public, le quart restant étant destiné à la partie privative.

Dernier cas : le propriétaire souhaite se réserver l'usage exclusif des lieux. Une fois les subventions déduites, les travaux et les charges d'entretien sont déductibles à 50%. Ils le sont totalement pour les travaux exécutés ou subventionnés par l'administration des affaires culturelles. Les investissements dans les monuments historiques n'entrent pas dans le calcul du plafond des niches fiscales.

A noter : les bâtiments classés ou inscrits sont exonérés des droits de succession sous condition d'ouverture au public, mais ils ne le sont pas de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Où acheter ?

Dans des agences immobilières spécialisées dans le haut de gamme, comme Emile Garcin, France-Châteaux ou **Patrice Besse**.
Ou chez quelques rares conseillers en patrimoine: Kacius Invest, Monument SAS...

Nos conseils 2019

Pour les châteaux, l'avantage fiscal proposé est aussi important que le coût d'entretien ! Attention, la revente est souvent longue, sauf pour les biens des centres-villes recherchés et pour lesquels on peut facilement trouver un locataire et espérer une belle plus-value à la revente.