******

Yves CLERC

* Diplômé notaire
* Expert près de la Cour d’Appel de BESANCON
* Membre de la Compagnie Nationale des Experts judiciaires en évaluation Immobilière
* Membre de l’UNIS
* Gérant de France Investissement

**FRANCE.INVESTISSEMENT**

**8 Rue du Collège de l’Arc**

**39100 DOLE**

**Tel 03 84 69 00 44**

**f-investissements.com**

Fiscalité des Monuments historiques

***Régime des Monuments historiques et assimilés***

***Sommaire***

[1 Domaine d’application 2](#_Toc63763206)

[2 Avantages 3](#_Toc63763207)

[3 Conditions 3](#_Toc63763208)

[4 Modalités de déduction 4](#_Toc63763209)

[4.1 Immeuble procurant des recettes imposables et non occupé par son propriétaire 4](#_Toc63763210)

[4.1.1 Immeubles historiques et assimilés donnés en location 4](#_Toc63763211)

[4.1.2 Immeuble ne procurant aucune recette imposable dont le propriétaire se réserve la jouissance. 5](#_Toc63763212)

[5 Conditions d'application 5](#_Toc63763213)

[5.1 Engagement de conservation des immeubles 5](#_Toc63763214)

[5.2 Conséquences du non-respect de l'engagement de conservation des immeubles 5](#_Toc63763215)

[6 Condition tenant au mode de détention des immeubles 5](#_Toc63763216)

[7 Obligations des propriétaires et sanctions 6](#_Toc63763217)

***Régime des monuments historiques***

***et assimilés***

# logo.gifDomaine d’application

Les dispositions de l'article 156 du CGI relatives aux propriétaires d'immeubles historiques et assimilés s'appliquent aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;

# Avantages

Les charges foncières supportées par les propriétaires de monuments historiques et assimilés peuvent être admises en déduction :

* soit du revenu global du propriétaire
* soit du revenu foncier procuré par l'immeuble, lorsque celui-ci donne lieu à la perception de recettes imposables et qu'il n'est pas occupé par le propriétaire (CGI, art. 156, I-3°) ;
* soit pour partie du revenu foncier et pour partie du revenu global, lorsque l'immeuble procure des recettes mais est occupé en partie par son propriétaire.

# Conditions

Deux conditions tenant à :

* + l'engagement de conserver la propriété de l'immeuble concerné pendant une période d'au moins quinze années à compter de son acquisition,
  + la détention directe de l'immeuble, sous réserve d'exceptions pour les sci

# Modalités de déduction

## Immeuble procurant des recettes imposables et non occupé par son propriétaire

Les règles fixées par l'[article 28 du code général des impôts (CGI)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006302228/1979-07-01), par l'[article 29 du CGI](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006302231/2005-01-01), par l'[article 30 du CGI](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006302234/2005-01-01) et par l'[article 31 du CGI](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037671087/2018-11-25) pour les revenus fonciers sont applicables si l'immeuble donne lieu à la perception de recettes imposables et n'est pas occupé par son propriétaire.

Cette situation peut se rencontrer dans les cas suivants :

* immeubles loués en totalité ;
* immeubles qui ne sont pas donnés en location mais qui donnent lieu à la perception de recettes accessoires (droits d'entrée notamment) sans que le propriétaire les occupe.

**Par exception aux règles applicables aux immeubles ordinaires, le déficit foncier éventuellement constaté est imputable sur le revenu global sans limite de montant (**[**CGI, art. 156, I-3°**](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=9F1FA86FEF2131380469F44AE18ED5DC.tplgfr26s_3?idArticle=LEGIARTI000037671023&cidTexte=LEGITEXT000006069577&categorieLien=id&dateTexte=)**)..**

**L'excédent éventuel constitue un déficit global reportable sur le revenu global des six années suivantes inclusivement.**

### Immeubles historiques et assimilés donnés en location

Lorsque l'immeuble est donné intégralement en location, le propriétaire peut imputer, dans les conditions de droit commun, la totalité des charges foncières qu'il supporte sur le montant des loyers qu'il perçoit.

Les charges de la propriété susceptibles de générer le déficit foncier sont celles énumérées au 1° du I de l'[article 31 du CGI](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037671087/2018-11-25).

Il s'agit principalement des dépenses de réparation et d'entretien, les dépenses d'amélioration afférentes à des locaux d'habitation, les impositions autres que celles incombant aux occupants perçues au profit des collectivités territoriales (taxe foncière sur les propriétés bâties principalement), les intérêts d'emprunt et les frais de gestion (rémunération des gardes et concierges, frais de procédure, frais de gérance).

S'agissant des primes d'assurance afférentes aux monuments historiques, leur déduction n'est subordonnée à aucune condition

Lorsque les travaux ont été dûment autorisés, ils peuvent donner lieu à l'octroi d'une subvention versée soit par l'administration des affaires culturelles, soit par une collectivité publique ou privée.

En pareil cas :

- les travaux de restauration, d'entretien ou de réparation sont admis intégralement en déduction des revenus de l'année de leur paiement ;

- la subvention est ajoutée aux recettes de l'année au cours de laquelle elle a été perçue.

### Immeuble ne procurant aucune recette imposable dont le propriétaire se réserve la jouissance.

Lorsque l'immeuble ne procure aucune recette, les charges foncières qui s'y rapportent sont admises en déduction du revenu global du propriétaire, dans les conditions et proportions fixées à l'[article 41 F de l'annexe III au CGI](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006296729/2007-10-05), à l'[article 41 G de l'annexe III au CGI](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006297964/1979-07-01), à l'[article 41 I de l'annexe III au CGI](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029043628/2014-05-30) et  à l'[article 41 I bis de l'annexe III au CGI](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000029043625/2014-05-30) ([CGI, art.156, II-1° ter](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037671023/2018-11-25)) soit 50 % de leur montant si non accessible au public, et 100 % si accessible.

***Lorsque le montant des charges déductibles du revenu global excède le montant de ce revenu, cet excédent ne peut pas dégager un déficit reportable sur le revenu global des années suivantes, contrairement à ce qui est prévu lorsque l'immeuble est productif de recettes imposables***

Seuls les propriétaires de monuments historiques qui s'en réservent la jouissance peuvent se prévaloir de cette déduction des charges foncières sur le revenu global.

# Conditions d'application

- l'engagement de conservation de la propriété de l'immeuble concerné pendant une période d'au moins quinze années à compter de son acquisition,

- la détention directe de l'immeuble, sous réserve d'exceptions applicables sous conditions

## Engagement de conservation des immeubles

Le I de l'[article 156 bis du CGI](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037099838/2018-06-23) prévoit que le bénéfice du régime applicable aux propriétaires de monuments historiques et assimilés est subordonné à leur engagement de conserver la propriété des immeubles pendant une période d'au moins quinze années à compter de leur acquisition,

## Conséquences du non-respect de l'engagement de conservation des immeubles

Le premier alinéa du III de l'[article 156 bis du CGI](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037099838/2018-06-23) prévoit qu'en cas de non-respect de l'engagement de conservation des immeubles, le revenu global ou le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'engagement de conservation n'a pas été respecté et des deux années suivantes est majoré du tiers du montant des charges indûment imputées.

# Condition tenant au mode de détention des immeubles

Le II de l'[article 156 bis du CGI](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037099838/2018-06-23) prévoit que le bénéfice des dispositions de l'[article 156 du CGI](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=9F1FA86FEF2131380469F44AE18ED5DC.tplgfr26s_3?idArticle=LEGIARTI000037671023&cidTexte=LEGITEXT000006069577&categorieLien=id&dateTexte=) propres aux immeubles historiques et assimilés n'est pas ouvert aux immeubles détenus par des sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés. Partant, seuls les immeubles historiques ou assimilés détenus directement par les contribuables ouvrent en principe droit au bénéfice des dispositions de l'article 156 du CGI.

Toutefois, des exceptions à ce principe de détention directe, applicables sous conditions, sont prévues au même II de l'article 156 bis du CGI.

Ces exceptions s'appliquent lorsque la société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés :

- est détenue par des associés qui sont membres d'une même famille ;

- ou détient un immeuble affecté, au plus tard dans les deux ans qui suivent son acquisition, à l'habitation pour au moins 75 % de ses surfaces habitables.

Par ailleurs, pour bénéficier de ces exceptions à la détention directe des immeubles historiques et assimilés, les associés de ces sociétés civiles doivent prendre l'engagement de conserver la propriété de leurs parts pendant une période d'au moins quinze années

# Obligations des propriétaires et sanctions

Les propriétaires de monuments historiques et assimilés ne sont astreints à des obligations particulières que s'ils bénéficient du régime spécial de déduction des charges foncières sur le revenu global prévu au 1° ter du II de l'[article 156 du code général des impôts (CGI)](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037671023/2018-11-25) [imputation directe d'une quote-part des charges foncières sur le revenu global].

Ces obligations sont de deux sortes :

- les premières doivent être observées par tous les propriétaires autorisés à déduire de leur revenu global une partie des charges foncières qu'ils ont supportées ;

- les secondes ne concernent que les propriétaires d'immeubles historiques ouverts au public.

Ces obligations particulières s'ajoutent à celles qui incombent à tous les propriétaires fonciers, qui doivent notamment justifier de la nature et du montant des dépenses dont la déduction est demandée et respecter leurs obligations déclaratives.

Les propriétaires de monuments historiques doivent souscrire annuellement une déclaration d'ensemble de leurs revenus n° [2042](https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/2042/declaration-des-revenus) (CERFA n° 10330) et, le cas échéant, une déclaration de revenus fonciers n° [2044-SPE](https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/2044/declaration-des-revenus-fonciers) (CERFA n° 10335) accessibles en ligne sur le site [www.impots.gouv.fr](https://www.impots.gouv.fr/portail/) :

- si l'immeuble procure des recettes imposables : les charges foncières déductibles sont indiquées sur la déclaration n° 2044-SPE et, le cas échéant, le déficit foncier constaté est reporté sur la déclaration n° 2042 (ligne 4BC : « déficit imputable sur le revenu global ») ;

- si l'immeuble ne procure aucune recette imposable : les charges déductibles du revenu global sont mentionnées directement sur la déclaration n° 2042 (ligne 6DD : « déductions diverses ») ;

- si l'immeuble procure des recettes imposables tout en étant occupé par son propriétaire : les charges foncières déductibles des revenus fonciers bruts et les charges déductibles du revenu global doivent être ventilées entre les deux déclarations n° 2042 et n° 2044-SPE.