

ASSOCIATION

vmf



**Régime fiscal des immeubles
Monuments Historiques ou
assimilés**

RÉGIME FISCAL DES IMMEUBLES MONUMENTS HISTORIQUES OU ASSIMILÉS

Voici une présentation du régime fiscal applicable aux revenus issus des monuments historiques, élaborée par nos équipes à partir des conseils du Cabinet FIDAL, avocats fiscalistes. Ce contenu est actualisé avec eux chaque année.

Ce régime s'est vu un peu modifié par les lois finances de fin d'année dernière.

Les nouveautés :

- Le régime du prélèvement à la source applicable aux revenus perçus en 2019 ne modifie pas le régime fiscal applicable aux revenus. Néanmoins, la mise en place d'un régime transitoire sur les revenus perçus impactera la déduction des dépenses de travaux effectués.
- Pour rappel, les contribuables détenant leur immeuble par l'intermédiaire d'une SCI non familiale, ou en copropriété, devaient obtenir un agrément afin de bénéficier du régime dérogatoire des monuments historiques.

La loi de finances rectificative pour 2017 supprime cet agrément préalable. Ainsi, les contribuables détenant un immeuble classé, par l'intermédiaire d'une SCI non familiale ou en copropriété, bénéficieront désormais du régime spécial, à condition notamment que :

- Les immeubles, classés ou inscrits, acquis à compter de 2018 par une SCI non familiale (non soumise à l'IS) soient affectés à l'habitation pour au moins 75% des surfaces habitables, dans les deux ans qui suivent la date d'entrée dans le patrimoine de la société.
- Les immeubles, classés ou inscrits, mis en copropriété à compter de 2018, soient affectés à l'habitation pour au moins 75% des surfaces habitables dans les deux ans qui suivent la date de division.

Immeuble de droit commun	
	Charges déductibles
Immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance	Non, sauf quelques exceptions.
Immeuble loué ouvrant la perception de revenus fonciers	<p>Oui pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indemnité d'éviction ; • Dépenses d'entretien et de réparation ; • Frais de gérance et de rémunération des gardes et concierges ; • Les primes d'assurance afférentes aux immeubles loués ; • Les provisions pour charges versées par les copropriétaires bailleurs ; • Dépenses d'amélioration uniquement pour les locaux urbains loués ; • Les frais de procédure ; • Les impôts autres que ceux incombant en principe à l'occupant ; • Les intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés.

Immeubles Historiques ou assimilés		
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> • Obligation de détenir le bien pendant au moins 15 ans ; • Absence de détention indirecte ; • Absence de mise en copropriété. 	
Modalité de déduction des charges	Immeuble exclusivement productif de revenus	<ul style="list-style-type: none"> • Déduction des dépenses d'entretien et de réparation ; • Les charges entraînées par le droit de visite ; • La rémunération du personnel chargé de percevoir les droits d'entrée ; • Les primes d'assurance ; • Les dépenses de publicité afférentes aux MH ; • Les dépenses d'acquisition du matériel informatique nécessaire à la billetterie.
	Immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance	<ul style="list-style-type: none"> • Les charges foncières ; • Les frais de réparation, d'entretien et d'amélioration ; • Les frais de gérance ; • La rémunération des gardes et concierges ; • Les frais d'abattage, d'élagage et enlèvement d'arbre.
	Immeuble qui à la fois procure des revenus et dont le propriétaire se réserve la jouissance	<ul style="list-style-type: none"> • Les charges afférentes à l'ouverture au public ; • Les autres charges concernant la partie des locaux visités.

→ Pour obtenir des conseils plus spécifiques en matière de fiscalité liée à votre demeure, rapprochez-vous du service juridique de l'Association : juridique@vmfpatrimoine.org