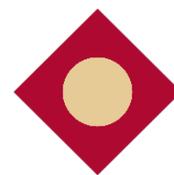


IMPÔT SUR LE REVENU : APPLICATION AUX MONUMENTS ET JARDINS HISTORIQUES

Fiscalité

ABRÉGÉ

du *Guide fiscal* de la Demeure Historique à destination des adhérents



Mise à jour : Juillet 2024

Le propriétaire-gestionnaire d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques (ou labellisé par la Fondation du patrimoine) peut déduire de ses revenus certaines charges ou dépenses afférentes à la restauration, la conservation et l'entretien du monument, sous réserve du respect des conditions détaillées ci-après.

I. Champ d'application du régime fiscal des monuments historiques

A. Monuments concernés

Le régime fiscal des monuments historiques s'applique lorsque les immeubles, bâtis ou non :

- sont **classés ou inscrits** au titre des monuments historiques ou labellisés par la **Fondation du patrimoine** ;
- et qu'ils sont **gérés civilement**, c'est-à-dire conservés à l'usage de son propriétaire et/ou productifs de revenus fonciers (location d'espaces nus ou visite)¹.

B. Conditions d'application du régime

Le régime spécial est subordonné à l'engagement du propriétaire de **conserver la propriété de l'immeubles pendant une période d'au moins 15 ans** à compter de leur acquisition.

De plus, les propriétaires doivent être imposés sous le régime de l'impôt sur le revenu. Il peut s'agir :

- d'une ou plusieurs personnes physiques (indivision, démembrement de propriété ou bail emphytéotique).
- d'une société civile, notamment SCI dès lors qu'elle est soumise à l'impôt sur le revenu, qu'elle est familiale² et que les associés conservent leurs parts pendant 15 ans.

Concernant les copropriétés :

- Entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2017 : un agrément était nécessaire pour appliquer le régime.
- Depuis le 1^{er} janvier 2018 : le monument inscrit ou classé doit être affecté à l'habitation pour 75 % de ses surfaces habitables, dans les 2 ans de la division.

¹ En cas d'activités commerciales ou professionnelles, une étude au cas par cas est vivement recommandée pour déterminer le régime fiscal applicable.

² Si la société civile n'est pas familiale, le régime fiscal peut être applicable dans des conditions limitées (notamment affectation du bien à un espace culturel non commercial ou à l'habitation).

C. Charges foncières déductibles

A titre indicatif, **sont déductibles** pour leur montant réel (TTC, sauf assujettissement à la TVA) :

- ❖ les dépenses de réparation et d'entretien ;
- ❖ les dépenses d'amélioration et de modernisation, à l'exclusion des travaux de construction, reconstruction et d'agrandissement, ainsi que des dépenses somptuaires ;
- ❖ les taxes foncières ;
- ❖ les intérêts d'emprunt et primes d'assurance de l'immeuble ;
- ❖ les frais de rémunération, de commissions versés à des tiers, d'honoraires ;
- ❖ autres frais de gestion (montant forfaitaire élevé à 20 €).

Sont déductibles en sus des charges ci-dessus, pour les monuments ouverts à la visite :

- ❖ les primes d'assurance des objets protégés attachés à perpétuelle demeure et exposés au public ;
- ❖ les charges nécessités par la visite lorsque celle-ci est payante.

Il existe des spécificités en ce qui concerne les dépenses des parcs et jardins, protégés ou non.

II. Régimes fiscaux

Par principe, les charges éligibles sont déductibles à 50 %.

Le taux de déduction est porté à 100 % :

- quel que soit le cas de figure pour la part des travaux subventionnés par la Direction régionale des affaires culturelles restant à la charge du propriétaire.
- lorsque le monument est ouvert à la visite (voir encadré).
- lorsque le monument est productif de revenus fonciers (recettes de locations nues ou de visite).

En outre, le mode de détention du monument peut avoir des incidences sur les modalités d'application du dispositif.

FOCUS OUVERTURE A LA VISITE :

Est considéré comme **ouvert à la visite** l'immeuble que le public peut visiter au minimum :

1. 40 jours des mois du 1^{er} juillet au 30 septembre ;
2. ou 50 jours par an dont 25 jours non ouvrables (fériés et dimanches) du 1^{er} avril au 30 septembre.



- Une journée doit comporter au moins 6 heures d'ouverture effective ;
- Ces durées d'ouverture peuvent être réduites du nombre de jours de visites organisées par une convention avec un établissement d'enseignement, dans la limite de 10 jours par an ;
- Les propriétaires doivent informer le public des conditions d'ouverture de leur monument ;
- L'étendue de l'ouverture dépend de la protection ;
- Une déclaration d'ouverture doit être déposée chaque année avant le 1^{er} février auprès du service des impôts dont dépend le déclarant.

	Déduction du revenu global	Déduction des revenus fonciers
MH fermé au public et conservé à usage privatif	<ul style="list-style-type: none"> Déduction à 50 % (100 % si subvention DRAC) <i>Pas de report du déficit éventuel</i>	
MH ouvert au public gratuitement	<ul style="list-style-type: none"> Déduction à 100 % <i>Pas de report du déficit éventuel</i>	
MH exclusivement loué non-meublé (productif de revenus fonciers)		<ul style="list-style-type: none"> Déduction à 100 % <i>Report du déficit éventuel sur le revenu global (sans limite) puis sur les 6 années suivantes</i>
MH ouvert pour partie à la visite payante et pour partie conservé à usage privatif	<ul style="list-style-type: none"> Déduction à 25 % des autres charges <i>Pas de report du déficit éventuel</i>	<ul style="list-style-type: none"> Déduction à 100 % des travaux subventionnés et des charges nécessitées par la visite Déduction à 75 % des autres charges <i>Report du déficit éventuel sur le revenu global (sans limite) puis sur les 6 années suivantes</i>
MH loué non-meublé pour partie et conservé à usage privatif	Déduction à 50 % (100 % si subvention DRAC) des charges déductibles portant sur les parties à usage privatif <i>Pas de report du déficit éventuel</i>	Déduction à 100 % pour les charges déductibles portant sur les parties louées <i>Report du déficit éventuel sur le revenu global (sans limite) puis sur les 6 années suivantes</i>

Immeuble bénéficiant du label de la Fondation du patrimoine

Seuls sont admis en déduction les travaux d'entretien, de réparation, de reconstruction et de destruction, de restauration ou de remise en état sur les murs, façades et toiture, ainsi que les honoraires d'architecte correspondants. Les travaux intérieurs indispensables à la conservation ou à la restauration du bien sont également déductibles s'agissant des immeubles non habitables mais accessibles au public.

Immeuble labellisé non productif de revenus fonciers	Si la subvention et les fonds collectés atteignent 20 % du montant des travaux : Déduction à 100 % du revenu global. <i>Pas de report du déficit éventuel</i>	Si la subvention et les fonds collectés sont compris entre 2 et 20 % du montant des travaux : Déduction à 50 % du revenu global. <i>Pas de report du déficit éventuel</i>
Immeuble labellisé productif de revenus fonciers	Travaux déductibles des revenus fonciers à 100 % , quel que soit le montant de la subvention. <i>Report du déficit éventuel sur le revenu global (sans limite) puis sur les 6 années suivantes</i>	
Immeuble labellisé productif de revenus fonciers et en partie occupé par le propriétaire	<ul style="list-style-type: none"> Règles des immeubles non productifs de revenus si les travaux portent sur les parties privatives. Règles des immeubles productifs de revenus si les travaux portent sur les parties génératrices de revenus. Si ouverture à la visite payante, l'immeuble est considéré comme productif de revenus pour 75 % et comme conservé à l'usage privatif pour 25 %. 	

L'ASSOCIATION DES MONUMENTS ET DES JARDINS HISTORIQUES

Des développements approfondis sont à retrouver dans la version complète du *Guide fiscal* de la Demeure Historique à destination des adhérents de l'association et actualisée tous les ans

www.demeure-historique.org

ADHÉRER
à la Demeure Historique



Ce document est protégé par les dispositions du code de la propriété intellectuelle, et notamment celles relatives aux droits d'auteur. Toute reproduction intégrale ou partielle, par quelque moyen que ce soit, non autorisée par la Demeure Historique, est strictement interdite, et constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle ainsi qu'un délit civil sanctionné par les articles 1382 et suivants du code civil.

Le présent document ne vaut que recommandation et ne saurait engager la responsabilité de ses auteurs, notamment celle de la Demeure Historique.