

## Quels sont les avantages offerts par la loi sur les Monuments Historiques ?

Vous êtes propriétaire d'un bien classé Monument Historique ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH) ?

<https://www.nexity.fr/investir/dispositifs-defiscalisation/loi-monuments-historiques>

Voici les avantages que vous pouvez tirer de ce **dispositif de défiscalisation** en rénovant votre bien :

- **Les travaux de rénovation et d'entretien** peuvent être déduits de vos revenus, vous permettant de réaliser des économies d'impôts.
- Contrairement à la loi Malraux qui impose un plafonnement pour le calcul de l'avantage fiscal accordé, les dépenses liées aux travaux de rénovation et s'inscrivant dans le cadre de la **loi Monuments Historiques** ne sont pas soumises à une quelconque limitation.
- Ce dispositif permet également de déduire votre déficit foncier de votre revenu global.
- Enfin, vous pouvez bénéficier d'une exonération des frais de succession, mais uniquement en cas de convention signée avec le ministère de la Culture et de la Communication.

À titre d'information, pour **bénéficier de l'exonération des droits de successions et de donations**, les héritiers sont tenus de signer une convention à durée indéterminée et de la faire valider par le ministère de la Culture.

Pour bénéficier des avantages fiscaux octroyés par la loi Monuments Historiques, sachez par ailleurs que vous n'êtes pas soumis à une obligation de location, **une fois les travaux achevés**.

Vous êtes libre d'occuper ou non votre bien, de le mettre à la location ou non. Dans le cas où vous prévoyez de le Dans le cas où vous prévoyez de le mettre à la location, il n'y a pas non plus de plafond de loyer à respecter.

*Bon à savoir : L'ensemble des charges liées aux travaux de rénovation et d'entretien du bien peut être déduit de vos impôts sur le revenu jusqu'à un maximum de 45 % du montant pour la tranche d'imposition la plus forte. Cependant, si le bâtiment n'est pas ouvert au public au minimum 40 ou 50 jours par an (sous certaines conditions), la déduction est limitée à 200 000 euros par an.*

## Les conditions pour bénéficier de la loi Monument historique en 2021

## Loi sur les Monuments Historiques : les conditions concernant les travaux de rénovation

Si vous souhaitez bénéficier pleinement des avantages de cette **loi de 1913 sur les Monuments Historiques**, les travaux de rénovation que vous entreprenez doivent répondre à ces deux critères :

- Ils doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale de travaux ou d'une déclaration d'utilité publique.
- Ils doivent être effectués à l'initiative du propriétaire ou des propriétaires regroupés en Association Syndicale Libre.

Hormis cela, vous devez vous assurer qu'ils respectent les prescriptions de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

*Bon à savoir : Dans le cas où seulement une ou plusieurs parties distinctes du bien immobilier sont classées au titre des Monuments Historiques, la déduction d'impôt ne concerne donc uniquement que les travaux réalisés sur celles-ci.*

Il est à noter que tous les travaux doivent être validés par l'Architecte des Bâtiments de France, qui peut d'ailleurs exiger des travaux supplémentaires ou une modification des travaux engagés afin d'assurer la sauvegarde du bien.

## Loi sur les Monuments Historiques : les conditions concernant l'immeuble

Pour bénéficier de la **défiscalisation** octroyée par la loi Monument Historique 2021, l'immeuble doit au moins répondre à l'un des critères d'éligibilité énoncés par celle-ci. En d'autres termes, le bien immobilier doit :

- Être classé Monuments Historiques, comme susmentionné
- Être inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques
- Faire partie du Patrimoine National
- Avoir le label délivré par la Fondation du patrimoine

*Bon à savoir : Si le bien ne répond pas à l'un de ces critères alors qu'il est construit et situé sur un site classé, il n'est pas éligible à la loi sur les Monuments Historiques et ne bénéficie donc pas des avantages offerts par ce dispositif de défiscalisation.*

Pour information, bien que vous ne soyez pas soumis à une obligation de location, une fois les travaux effectués, vous devez vous engager à conserver le bien immobilier pendant au moins 15 ans, à compter de son acquisition.

Sachez par ailleurs que vous ne pouvez pas transformer, démolir, vendre, donner ou léguer un bien immobilier classé Monuments Historiques ou inscrit à l'ISMH sans une autorisation préalable du ministère de la Culture.

## Loi sur les Monuments Historiques : les conditions concernant les dépenses

Sont uniquement pris en compte par la loi Monument Historique 2021 :

- Les dépenses de réparation et d'entretien du bien immobilier
- Les dépenses affectées à l'amélioration des locaux d'habitation
- Les Intérêts et frais d'emprunt
- Les frais de gestion, de garde et de procédure
- Les provisions pour charges de copropriété
- Les impôts et taxes
- Les primes d'assurances

La particularité de ce dispositif de défiscalisation réside dans le fait que **les charges de restauration et d'entretien du bien immobilier sont déductibles à 100 % des revenus fonciers, et il en est de même pour les intérêts d'emprunts liés à l'acquisition du foncier et aux travaux.**

*Bon à savoir : Si vous occupez le bien immobilier au lieu de le mettre en location, la déduction des charges est limitée à 50 % de celles-ci.*

## Qui peut bénéficier de la défiscalisation octroyée par la loi sur les Monuments Historiques ?

En règle générale, tous les contribuables domiciliés fiscalement en France peuvent bénéficier de la défiscalisation en monument historique, si toutes les conditions requises par la loi sur les Monuments Historiques sont respectées.

Sachez cependant que **ce dispositif de défiscalisation profite surtout à ceux qui sont soumis à un taux d'imposition élevé, qui souhaitent se lancer dans l'investissement en monument historique et qui veulent bénéficier d'une réduction fiscale optimale.**

## En résumé

### Quel est l'objectif principal de la loi sur les Monuments Historiques ?

Cette loi de 1913 sur les Monuments Historiques a pour objectif de favoriser la restauration de biens de grande valeur architecturale, historique ou artistique, en octroyant aux propriétaires une défiscalisation intéressante.

### Quelle est la différence entre la loi sur les Monuments Historiques et la loi Malraux ?

La loi sur les Monuments Historiques et la loi Malraux ont les mêmes objectifs, mais n'offrent pas les mêmes avantages fiscaux. Si vous souhaitez vous lancer dans l'investissement en monument historique, sachez que la défiscalisation est octroyée pour la totalité des travaux.

En revanche, si vous voulez acquérir et rénover un bien immobilier situé dans un secteur sauvegardé, vous bénéficierez uniquement d'une défiscalisation allant jusqu'à 30 % des travaux de restauration.

## **Quel est le plus grand avantage de la loi sur les Monuments Historiques ?**

Le plus grand avantage de ce dispositif de défiscalisation réside dans le fait que les charges de restauration et d'entretien du bien immobilier sont déductibles à 100 % des revenus fonciers, ainsi que les intérêts d'emprunts liés à l'acquisition du foncier et aux travaux.

Bref, le montant des travaux de rénovation sera déduit de vos revenus et vous bénéficierez d'une exonération des frais de succession.

## **Quelles sont les conditions requises pour bénéficier de la loi sur les Monuments Historiques en 2021 ?**

Pour bénéficier de la loi sur les Monuments Historiques, le bien immobilier doit être classé monument historique ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. En outre, les travaux doivent être entrepris par le propriétaire et requièrent une autorisation spéciale.

Qui peut bénéficier de la défiscalisation octroyée par la loi sur les Monuments Historiques ?

Tous les contribuables domiciliés fiscalement en France peuvent bénéficier des avantages fiscaux offerts par la loi sur les Monuments Historiques s'ils respectent les conditions nécessaires.

Sachez toutefois que ce dispositif de défiscalisation est surtout profitable aux contribuables soumis à un taux d'imposition important et qui souhaitent se lancer dans l'investissement en monument historique.