

IMPACT FISCAL OPTIMUM



PROGRAMMES SELECTIONNÉS
LOI MONUMENTS HISTORIQUES

DISPOSITIF FISCAL

Loi Monuments Historiques

La loi Monuments Historiques est un dispositif fiscal performant, permettant une déduction de l'intégralité du montant des travaux de son revenu brut global en priorité sur les revenus fonciers. Cette déduction ne comporte aucune limite permet d'acquérir en plus un bien à forte valeur patrimoniale.

POUR QUI ?

- Tout investisseur disposant d'une Tranche Marginale d'Imposition (TMI) de 41% ou plus et/ou de revenus exceptionnels
-

QUELS OBJECTIFS ?

- Acquisition d'un bien à forte valeur patrimoniale et importante déduction fiscale sans plafonnement
-

QUELS IMMEUBLES ?

- Immeubles classés ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH)
-

QUELS AVANTAGES ?

- Déduction sans plafonnement des travaux de réparation, d'entretien, d'amélioration sur les revenus fonciers et le revenu global
 - Régime non soumis au plafonnement des niches fiscales
 - Intérêt d'emprunt et frais assimilés déductibles des revenus
 - Excédent de déficit global reportable sur 6 années
 - Location sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyer
-

QUELLES CONDITIONS ?

- Maintient à la location jusqu'au 31 décembre de la 3ème année suivant la dernière imputation sur le revenu brut global
 - Obligation de conservation pendant 15 ans
-

À SAVOIR

- Si achat en résidence principale, 50% des travaux restent déductibles
-

ET POUR LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE ?

Il est possible de moduler à la baisse son taux de prélèvement dès le début d'année par simple déclaration sur le site impots.gouv.fr.

NOS GARANTIES

1. Respect du planning d'exécution des travaux
2. Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs
3. Accompagnement juridique et fiscal sur toute la durée du projet

EXEMPLES INVESTISSEUR

SITUATION CLIENT

Revenus de salaire : 150 000 euros

TMI : 41%

Prix du bien : 250 000 euros

Dont travaux : 225 000 euros

RESULTATS

	Année N	Année N+1	Année N+2
Travaux	75 000	75 000	75 000
Déduction	75 000	75 000	75 000
Gain fiscal	30 750	30 750	30 750

Gain fiscal total : 92 250 euros

OPTIMISATION EN LOCATION MEUBLÉE

Après la période obligatoire de location nue, il est ensuite possible d'opter pour la location meublée.

Double avantage :

- Le principe de l'amortissement permet de générer des loyers non fiscalisés
- Apurer le déficit foncier

CONCLUSION

La Loi Monuments Historiques représente une opportunité unique pour les passionnés de patrimoine et d'histoire. En investissant dans des biens classés ou inscrits, vous préservez une part essentielle de notre héritage culturel, mais vous bénéficiez également d'avantages fiscaux significatifs.

Si vous êtes attiré par la perspective de contribuer à la sauvegarde du patrimoine tout en optimisant votre fiscalité, n'hésitez pas à me contacter pour une consultation personnalisée.



Qui suis-je ?

Je m'appelle Alain RIMETTE - +33 (0)6 71 00 11 20

Professionnel du Patrimoine

Coach Expert en Immobilier d'Investissement Haut de gamme à usage locatif géré.

Me contactez-vous pour découvrir comment votre investissement peut contribuer à l'embellissement de nos villes et à **l'optimisation de votre fiscalité ?**

Témoignage de Maxime, Exploitant agricole et Clara Médecin généraliste



"Quand nous avons décidé d'investir dans l'immobilier historique haut de gamme, nous savions que nous faisons bien plus qu'un simple achat immobilier. Aujourd'hui, nous sommes les fiers propriétaires d'une magnifique bâtisse du XIXe siècle, et notre enthousiasme dépasse tout ce que nous aurions pu imaginer.

Non seulement notre cœur s'emballait à la vue de la splendeur architecturale et de la richesse historique de notre propriété, mais notre décision s'est avérée être financièrement judicieuse. Grâce aux avantages fiscaux offerts par la loi sur les monuments historiques, nous avons pu réduire considérablement notre charge fiscale.

Cet avantage, en plus de la valorisation constante de notre patrimoine, assure à notre famille une sécurité financière pour les années à venir.

Investir dans le patrimoine historique, c'est aussi investir dans la pérennité.

Nous sommes maintenant partie prenante de la conservation du patrimoine de notre pays, tout en construisant notre propre héritage familial. Nous sommes impatients de transmettre non seulement un bien immobilier, mais une partie de l'histoire, un legs intemporel qui traverse les générations.

Nous remercions notre Coach pour son expertise et son soutien tout au long de ce parcours exaltant.

Pour ceux qui envisagent un investissement similaire, nous ne pouvons que recommander de prendre ce pas.

Les bénéfices émotionnels, patrimoniaux et fiscaux sont une réalité que nous vivons chaque jour."

Annexes - Loi et articles

En vertu de ce dispositif, codifié aux articles 156-I-3°, 156-II-1° ter et 156 bis du code général des impôts (CGI), les propriétaires de Monuments Historiques ou assimilés peuvent déduire les charges foncières qu'ils supportent dans des conditions plus favorables que celles du droit commun

Cette présentation, vise uniquement le cas de la location nue d'un immeuble éligible au régime de faveur des MH

Conditions concernant la nature de l'immeuble :

Ce dispositif fiscal s'applique à deux catégories d'immeubles :

- immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
- immeubles (bâti et non bâti) faisant partie du patrimoine national en raison du label délivré par la Fondation du patrimoine.

Conditions concernant le propriétaire :

- le propriétaire doit conserver l'immeuble pendant quinze années à compter de son acquisition.
- immeuble doit être détenu directement par le contribuable sauf s'il a été acquis avant le 1er janvier 2009 ou s'il est détenu par une SCI dite familiale ou si l'immeuble est affecté à l'habitation pour au moins 75 % de sa surface habitable dans les deux ans suivant son acquisition. Dans cette hypothèse, les associés doivent prendre l'engagement de conserver leurs parts sociales pendant quinze ans.
- immeuble ne peut pas faire l'objet d'une mise en copropriété depuis le 1er janvier 2009, sauf si l'immeuble est affecté à l'habitation pour au moins 75 % de sa surface habitable dans les deux ans.

Immeuble loué procurant des recettes au titre des revenus fonciers

- en cas de constatation d'un déficit foncier, celui-ci est imputable sans limitation de montant et sans plafond, sur le revenu global du contribuable, y compris les intérêts d'emprunt liés à l'immeuble.
- L'immeuble devra être affecté à la location nue jusqu'au 31 décembre de la troisième année qui suit l'imputation du déficit foncier sur le revenu global.
- L'immeuble doit être loué nu et procurer des recettes imposables dans la catégorie des revenus fonciers et ne pas être occupé par son propriétaire.

Charges déductibles concernant les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques

- Les charges foncières déductibles correspondent aux dépenses d'entretien et de réparation, dépenses d'amélioration, frais de gestion, primes d'assurance, charges récupérables non récupérées, provisions pour charges de copropriété, indemnité d'éviction et frais de relogement, impôts et intérêts d'emprunts..

Charges déductibles concernant les immeubles bénéficiant du label de la Fondation du patrimoine

Seules sont déductibles les charges foncières relatives aux dépenses suivantes :

- les travaux de destruction, de reconstruction, de restauration et de remise en état qui ont pour objet de restaurer l'immeuble dans sa situation d'origine à condition qu'ils soient prescrits par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine.
- pour les immeubles bâtis uniquement, les travaux de réparation et d'entretien afférents aux murs, façades et aux toitures.
- la déduction de ces charges est limitée à 50% de leur montant. Cette fraction est portée à 100% lorsque les travaux sont subventionnés par la Fondation du patrimoine à hauteur de 20% au moins de leur montant. Ces pourcentages s'appliquent à la seule fraction des travaux non couverte par une subvention.

Quelques réalisations



**Le couvent de la
Visitation**



Castel de Vigny



**Le Hameau du Château
de Pontchartrain**



**Abbaye des
Bénédictins**