

20 juillet 2020



Monuments Historiques

S'engager pour le patrimoine en achetant un bien à rénover ! En remerciement, l'Etat réduit les impôts de l'acquéreur.

Les Journées du patrimoine auront lieu les 19 et 20 septembre prochain. La réussite de cette manifestation vieille de 37 ans, l'engouement touristique pour les sites historiques et patrimoniaux qui ne se dément pas (l'été 2020 l'aura encore prouvé une fois !), et le succès du récent Loto du patrimoine démontrent que les Français sont particulièrement attachés aux belles pierres...

Un certain nombre d'entre eux décident de s'impliquer plus encore, en achetant directement un bien immobilier juridiquement estampillé « Monument Historique » ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Quel est l'intérêt d'un tel investissement ? Réponses.

Un monument historique (MH) n'est pas forcément un château !

L'idée est tenace, mais fausse... Dans le cadre du dispositif « Monuments Historiques » attaché à la rénovation réalisée par des particuliers, un bien immobilier peut prendre diverses formes, pas obligatoirement « grandioses ».

Ainsi, il suffit que le bien présente un intérêt historique, artistique, architectural, mais aussi technique ou scientifique, pour être éligible au dispositif agréé par les ministères de la Culture et de l'Economie. Ces derniers ont dressé une liste éclectique, couvrant tous types de biens (de valeurs également très différentes) pouvant bénéficier de conditions de rénovation particulièrement avantageuses pour un particulier qui s'y engagerait.

Un MH n'est donc pas forcément un château : il peut s'agir d'un immeuble en centre-ville, ou d'une maison à la campagne... dont le prix d'achat est accessible à de nombreux contribuables. Les plus imposés (taux marginal d'imposition supérieur à 30 %) sont incités à s'intéresser à cet investissement original.

Acheter un MH pour le restaurer donne droit à une déduction d'impôt équivalente à 100 % du prix des travaux !

En plus de la satisfaction personnelle d'être un protagoniste actif de la sauvegarde du patrimoine, les investisseurs font une belle opération financière via des avantages fiscaux conséquents, accordés sous conditions.

En effet, l'investisseur peut déduire de ses revenus imposables (sur sa « TMI »), l'intégralité des dépenses engagées pour la restauration du bien ; déduction s'appliquant aussi aux frais d'acquisition et aux intérêts d'emprunts liés



Contact Presse

Galivel et Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax: 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



aux travaux. Cette déduction peut être étalée sur 3 ans, le temps de la réalisation des travaux encadrée par un Architecte des Bâtiments de France. Si le montant des travaux et charges crée un déficit foncier tel qu'il ne peut être amorti sur 3 ans seulement, une déductibilité sur le revenu imposable global peut encore se faire au cours 6 années suivantes. Ensuite, tout au long de la détention du bien, les nouveaux travaux donnent droit à une nouvelle déduction fiscale.

Contraintes associées

Pour bénéficier à plein de l'avantage fiscal, le propriétaire doit s'engager à restaurer le bien, à le conserver pendant au moins 15 ans, et à l'ouvrir éventuellement au public un certain nombre de jours par an pour obtenir des avantages fiscaux supplémentaires. Pas de contraintes, donc, dans ce dispositif, liées à un engagement de location ou à des plafonds de loyers ou de revenus. Le propriétaire peut occuper le bien ou le louer : le choix lui appartient. L'investisseur peut donc bénéficier des avantages fiscaux tout en occupant personnellement le bien. Plus de détails dans l'encadré ci-dessous.

Le Groupe Buildinvest actuellement engagé dans 3 biens bénéficiant du dispositif MH

Spécialiste de la rénovation lourde de biens immobiliers depuis 50 ans, Buildinvest compte aujourd'hui trois projets de commercialisation pour réhabilitation de biens « MH » :

A Pont-Audemer (Eure), une maison cœur de ville du XVIème siècle de 105 m² à réhabiliter. Le budget global est de 397.000 € (150.000 € de foncier + 247.000 € de travaux) ;

A Caen (Calvados), la Résidence de la Visitation, à deux pas de l'Abbaye aux Dames, un ancien couvent et une ancienne caserne de cavalerie seront réhabilités et transformés en résidences de logements. Les 37 appartements (du T1 au T5) et les 34 parkings, seront commercialisés à des prix allant de 165.000 € à 440.000 € (foncier + travaux + parking) ;

A Châtelleraut (Vienne), la Résidence Sully, en hypercentre et proche de la gare TGV, ancien hôtel particulier du XVIème est transformé en 18 logements dont les prix iront de 105.000 € à 245.000 € (foncier + travaux).



Résidence de la Visitation - Caen



Contact Presse

Galivel et Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax: 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

**Investissements en Loi Malraux : rappel des conditions et des avantages fiscaux****5 choses à savoir encore sur le statut Monuments Historiques :**

- Si seule une partie du bien est classée, la déduction fiscale ne s'applique que pour les travaux réalisés sur cette partie.
- L'avantage fiscal MH n'entre pas dans le plafond des niches fiscales de 10.000 €/an.
- Il est possible de transmettre un MH totalement exonéré de droits de succession lorsqu'une convention entre l'Etat et les héritiers est signée.
- Dans le cadre d'une indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de sa quote-part du prix de revient.
- La déduction liée aux Monuments historiques est cumulable avec d'autres investissements locatifs défiscalisés

Si vous souhaitez « creuser » le sujet des monuments historiques sous l'angle « défis de la réhabilitation de bâtiments sauvegardés » ou sous l'angle « investissement à forte défiscalisation », n'hésitez pas à nous contacter !

A propos de Buildinvest qui fête ses 50 ans en 2020.

Le groupe familial **Buildinvest** (350 salariés) est, depuis 50 ans, une référence majeure de l'immobilier de rénovation et de la défiscalisation immobilière. Ses métiers sont au nombre de quatre :

Rénovation et défiscalisation immobilière : le Groupe intervient sur tout type d'immobilier résidentiel et commercial en France, au travers de dispositifs fiscaux tels que Loi Malraux, Monuments historiques, Denormandie, Déficit foncier, statuts LMP & LMNP... Les projets sont gérés de A à Z, depuis l'acquisition de l'immeuble à sa gestion administrative et locative, en passant par sa réhabilitation architecturale.

Immobilier commercial : Buildinvest acquiert, rénove et loue des surfaces commerciales et de bureaux.

Foncière hôtelière : créée en 1987, cette division hôtelière est un axe fort d'expertise du Groupe en métropole, en Europe mais aussi dans les Caraïbes ou en Afrique. Cette foncière s'est développée en associant les compétences d'un promoteur immobilier et les outils opérationnels et commerciaux propres à l'hôtellerie.

Syndic et gestion locative : depuis plus de 20 ans, Gescap III est en charge de la gestion et de l'administration des biens immobiliers de ses clients. Complément naturel des autres activités immobilières, cette expertise se décompose en deux pôles : le syndic de copropriété et la gestion locative.

Quelques chiffres (cumul depuis la création de l'entreprise) : 4.500 logements rénovés sur près de 350.000 m², 120.000 m² de magasins (90 enseignes différentes) construits dans 70 villes, 800 chambres d'hôtels représentant 645.000 nuitées.

Site Internet : <http://www.buildinvest.com>

**Contact Presse**

Galivel et Associés - Carol Galivel - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax: 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>