IMMOBILIER MONUMENTS HISTORIQUES

En bref

- **Durée recommandée:** vingt ans
- **Risque de perte sur un an:** 10 %

Ce dispositif concerne les biens classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ou bien encore bénéficiant d'un label délivré par la Fondation du patrimoine. Avec, notamment, des aides de l'Etat *(voir encadré)* et des avantages fiscaux pour les propriétaires.

Le capital est-il garanti? Non. Toutefois, le fait d'être propriétaire d'une demeure classée vous protège partiellement des aléas du marché.

L'argent est-il disponible? Théoriquement, non. Ce régime fiscal comporte une obligation de détention de quinze ans.

L'Etat accepte de **prendre à sa charge** une partie des travaux réalisés. Appréciable

Combien ça rapporte? Si vous louez le bien, le rendement locatif brut ne sera pas très rémunérateur (3% en moyenne), mais cela sera compensé par l'imputation sans limite des déficits fonciers.

Quelle est la règle fiscale? Premier cas: le propriétaire n'habite pas la demeure et celle-ci lui procure des recettes. La totalité des charges foncières afférentes au bien peut alors être imputée sur les revenus fonciers. Le déficit foncier peut être déduit sans limitation de montant sur le revenu global du contribuable. Deuxième hypothèse: vous habitez sur place et vous exploitez votre domaine. Les charges foncières se rapportant à la partie occupée par vous-même sont imputables sur votre revenu global. Les autres charges relèvent des revenus fonciers, et en cas de déficit, celui-ci peut être déduit du revenu global sans limite. Le fisc admet que les trois quarts des dépenses sont engagées pour la partie ouverte au public, le quart restant étant destiné à la partie privative. Dernier cas: le propriétaire souhaite se réserver l'usage exclusif des lieux. Une fois les subventions déduites, les travaux et les charges d'entretien sont déductibles à 50%. Ils le sont totalement pour les travaux exécutés ou subventionnés par l'administration des affaires culturelles.
Les investissements dans les monuments historiques n'entrent pas dans le calcul du plafond des niches fiscales. A noter: les bâtiments classés ou inscrits sont exonérés des droits de succession sous condition d'ouverture au public, mais ils ne le sont pas de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI).

Où acheter? Dans des agences immobilières spécialisées dans le haut de gamme, comme Barnes, Cabinet Le Nail, Emile Garcin, Groupe Mercure ou Patrice Besse. Ou chez quelques conseillers en patrimoine: Kacius Invest, Monument SAS... ●

NOS CONSEILS 2025

Pour les châteaux, l'avantage fiscal proposé est aussi important que le coût d'entretien ! Attention, la revente est souvent longue, sauf pour les biens des centres-villes recherchés, pour lesquels on peut facilement trouver un locataire et espérer une belle plus-value à la revente.

Conseil

Des aides en plus

Les travaux dans un bien monument historique sont strictement encadrés. Avant d'engager une rénovation ou une réparation, le propriétaire doit obtenir l'accord de la direction régionale des affaires culturelles. Ensuite, les travaux sont effectués sous le contrôle technique de l'architecte en chef des monuments historiques ou de l'architecte des bâtiments de France. Pour réaliser ces chantiers, vous pouvez obtenir des subventions. Elles s'élèvent en moyenne à 40 % du coût des travaux pour un immeuble classé tandis que, pour un immeuble inscrit à l'inventaire, elles représentent en moyenne 20 %. Pensez également aux aides des collectivités locales.