

Dernière mise à jour le 23 septembre 2024

Les journées du Patrimoine 2024 ce week-end, et si vous deveniez Châtelain ?

Devenir châtelain, du rêve à la réalité ? Châteaux, manoirs, ou encore un bien classé monument historique, devenir propriétaire a un prix, mais à quel prix ?

Sommaire

- Des prix d'achat parfois abordables, mais après ?
- Un budget travaux
- Rentabiliser le bien
- Avantages fiscaux
- Exonération des droits de succession

Votre voiture roulant doucement sur une allée en gravier, bordée d'arbres, arrivant devant le perron d'un château.

Devenir châtelain, du rêve à la réalité ?

Châteaux, manoirs, ou encore un bien classé monument historique, devenir propriétaire a un prix, mais à quel prix ?

Des prix d'achat parfois abordables, mais après ?

Le bâti peut être en mauvais état, le bien peut être inhabité depuis longtemps, la toiture trouée, tout cela participe à un prix « abordable ».

L'investissement correspond à l'achat du bien proprement dit, à sa restauration, tout cela sans parler du temps à consacrer.

La parcelle autour de la bâtisse et les hectares de terres, sont des sujets d'entretien par la suite.

Un budget travaux

Le coût des travaux est élevé et fait l'objet de mauvaises surprises.

Les travaux nécessitent un savoir-faire particulier.

Tout prend une ampleur, chauffage, dimensions des fenêtres. Tout est à la taille d'un château.

Rentabiliser le bien

L'entretien quotidien d'un tel bien représente un budget

conséquent. Les propriétaires rentabilisent avec des activités annexes, comme l'événementiel, mariages ou chambres d'hôtes.

Avantages fiscaux

La loi Monuments historiques favorise l'entretien et la restauration d'un bien immobilier classé monument historique ou inscrit à l'ISMH (Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques).

Indépendamment de cette loi, investir dans un château demande un fort investissement, à la fois financier et physique.

L'investissement financier se passe en trois temps :

- L'achat proprement dit
- Les travaux
- L'entretien au quotidien

Des conditions sont à respecter, travaux de restauration soumis à une autorisation spéciale et doivent être déclarés d'utilité publique, présence d'architecte des Bâtiments de France, durée de conservation du bien.

Les travaux de rénovation du bien classé sont déductibles du revenu global sur une durée sans limitation de montant, sans tenir compte du plafonnement des niches fiscales.

Les charges sont déductibles sous conditions, si le bien est ouvert au public avec un minimum de jours par an, pendant une période déterminée.

Exonération des droits de succession

Sous conditions, les héritiers d'un bien classé monument historique peuvent être exonérés des droits de succession, en signant une convention avec le ministère de la Culture

et des Finances et en respectant des conditions de conservation, de préservation, et de durée d'ouverture au par an.

Un vrai défi pour passionnés, l'acquisition d'un château demande effort financier et engagement personnel.