Dernière mise à jour le 30 juin 2017

Le régime des monuments historiques

Le régime de déduction des charges Il s'agit d'un régime dérogatoire en matière de revenus fonciers. 3 cas de figure doivent être distingués (BOI-RFPI-SPEC-30-10) : l'immeuble ne procure aucune recette, ...

Sommaire

- Le régime de déduction des charges
- Le champ d'application
- Cas où l'immeuble ne procure aucune recette
- Cas où l'immeuble procure des recettes et n'est pas occupé par son propriétaire
- Cas où l'immeuble procure des recettes et est occupé par son propriétaire
- L'exonération des droits de mutation à titre gratuit

Le régime de déduction des charges

Il s'agit d'un régime dérogatoire en matière de revenus fonciers. 3 cas de figure doivent être distingués (BOI-RFPI-SPEC-30-10) :

- l'immeuble ne procure aucune recette,
- l'immeuble procure des recettes et n'est pas occupé par son propriétaire,
- l'immeuble procure des recettes et est occupé par son propriétaire.

Le champ d'application

Le régime dérogatoire concerne les immeubles :

- classés monuments historiques,
- inscrits à l'inventaire supplémentaire,
- faisant partie du patrimoine national en raison du label délivré par la Fondation du patrimoine ou en raison de leur caractère historique ou artistique particulier (dans ce dernier cas, un agrément du ministre de l'économie et des finances est nécessaire).

Il convient de signaler que lorsque le classement ou l'inscription ne concerne qu'une partie du bien (façades, toitures...), la protection s'étend à tout le bâtiment.

En outre, pour les immeubles agréés, le public doit être admis à la visite :

- soit 50 jours par an, au cours des mois d'avril à septembre,
- soit 40 jours pendant les mois de juillet, août et septembre.

Par ailleurs, depuis 2009, les conditions suivantes doivent être respectées :

- le propriétaire doit s'engager à conserver l'immeuble durant au moins 15 ans,
- celui-ci ne doit pas être détenu par l'intermédiaire d'une société translucide ou transparente,
- il ne doit pas faire l'objet d'une mise en copropriété.

A compter de l'imposition des revenus 2014, les immeubles agréés par le ministre ne peuvent plus bénéficier du régime spécifique de déduction. Toutefois, lorsque l'agrément est intervenu avant le 1er janvier 2014, la déduction est possible jusqu'au terme de celui-ci.

Cas où l'immeuble ne procure aucune recette

Les immeubles classés, inscrits ou agréés

Pour les immeubles classés, inscrits ou agréés, le contribuable peut déduire de son revenu global les charges foncières suivantes :

- les travaux de réparation, d'amélioration et d'entretien, dont les participations aux travaux exécutés par l'administration,
- les cotisations de stricte entretien,
- les assurances,
- les intérêts d'emprunt,
- les frais de gestion,
- la taxe foncière.

La déduction est totale pour les immeubles ouverts au public et partielle (50%) lorsqu'ils sont fermés. Toutefois, la déduction est totale en toute hypothèse pour les travaux de réparation ou d'entretien subventionnés (la subvention doit être cependant déduite).

Les immeubles labellisés

Pour les immeubles labellisés "Fondation du patrimoine", seules sont déductibles les charges correspondant aux travaux de réparation et d'entretien ayant pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Seuls les travaux relatifs aux murs, aux façades et aux toitures sont déductibles s'agissant des immeubles habitables.

S'agissant des immeubles non habitables, les travaux intérieurs indissociables de l'intérêt historique, artistique ou culturel que présente le bien sont admis en déduction à condition que leur propriétaire s'engage à les ouvrir au public.

Les immeubles labellisés doivent être visibles de la voie publique et la déduction des charges est limitée à 50% de leur montant (100% pour les travaux subventionnés à hauteur de 20% au moins de leur montant).

Cas où l'immeuble procure des recettes et n'est pas occupé par son propriétaire

Dans cette hypothèse, les charges foncières sont déductibles en totalité sur les recettes générées par l'exploitation de l'immeuble (droits d'entrée, loyers...).

Les dépenses suivantes sont ainsi admises en déduction :

- les charges foncières "classiques", visées à l'article 31 du CGI (travaux d'amélioration, cotisations d'assurance, intérêts d'emprunt, taxe foncière...),
- les frais de promotion et de publicité,
- les cotisations de strict entretien versées à l'administration des affaires culturelles et les participations à des travaux exécutés par cette administration,
- les travaux ouvrant droit à subventions,
- les charges résultant du droit de visite (matériel informatique, rémunération du personnel...), pouvant être fixées forfaitairement et sans justificatif à 1.525 € lorsque l'immeuble ne comprend ni parc, ni jardin ouvert au public et à 2.290 € dans le cas contraire.

Le déficit est imputable en totalité sur le revenu global (la limite de 10.700 euros ne s'applique pas).

Cas où l'immeuble procure des recettes et est occupé par son propriétaire

Est ici visé l'hypothèse où un propriétaire occupe son immeuble tout en autorisant des visites payantes ou en en louant une partie.

Les charges supportées sont alors :

- déductibles des recettes encaissées selon les règles des revenus fonciers,
- déductibles du revenu global, pour la partie occupée par le propriétaire.

Charges déductibles du revenu foncier

Viennent en déduction des loyers et des revenus accessoires (droits d'entrée) :

- les charges résultant de l'ouverture au public, pouvant être fixées forfaitairement à 1.525 ou 2.290 € (voir supra),
- les cotisations de strict entretien versées à l'administration des affaires culturelles,
- les participations à des travaux exécutés par cette administration,
- les travaux ouvrant droit à subventions,

- les frais de promotion et de publicité,
- la fraction des autres charges foncières correspondant aux locaux ouverts au public. Cette fraction peut être fixée forfaitairement, sans justificatif, à 75%.

Si un déficit foncier est constaté, celui-ci est imputable en totalité sur le revenu global.

Charges déductibles du revenu global

Les charges foncières qui se rapportent à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance sont déductibles en totalité si cet immeuble est classé monument historique ou inscrit à l'inventaire supplémentaire et pour 50% de leur montant s'il est agréé.

Elles peuvent être fixées forfaitairement à 25% du montant des charges foncières globales (12,5% pour les immeubles agréés).

Pour les immeubles labellisés, seules sont déductibles, pour 50% de leur montant (100% si les travaux sont subventionnés à hauteur de 20%), les dépenses d'entretien et de réparation.

L'exonération des droits de mutation à titre gratuit

Les immeubles classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques ainsi que les biens meubles et immeubles qui en constituent le complément historique ou artistique, bénéficient d'une exonération de droits de mutation à titre gratuit, prévue à l'article 795 A du CGI.

Pour cela, les héritiers, les donataires ou les légataires doivent conclure avec les ministres chargés de la culture et des finances, une convention à durée indéterminée, prévoyant le maintien dans l'immeuble des meubles et leurs conditions de présentation, les modalités d'accès au public et les conditions d'entretien des biens exonérés.

Le monument doit en outre être ouvert à la visite :

- soit 80 jours par an, de mai à septembre,
- soit 60 jours par an, du 15 juin au 30 septembre.

L'exonération concerne également les parts de sociétés civiles représentatives de monuments historiques.