

Monument Historique

► Les conditions pour bénéficier de l'avantage fiscal :

- Le contribuable doit être propriétaire se porter acquéreur d'un immeuble classé monument historique.
- Le contribuable doit prendre l'engagement de le conserver pendant au moins quinze ans.
- Le contribuable doit louer l'immeuble.

► Les interdictions :

Le contribuable ne peut détenir l'immeuble via une société civile immobilière :

Exceptions :

- En faveur des sociétés civiles immobilière non soumises à l'impôt sur les sociétés qui sont détenues entre membres d'une même famille, en ligne directe (parent et grands parents, frères et sœurs).
- En faveur des sociétés civiles immobilières qui affectent au moins 75 % de la surface de l'immeuble à usage d'habitation.

L'immeuble ne peut faire l'objet d'une division entre lots privatifs lots à usage commun (mise en copropriété)

Exceptions : l'immeuble pourra être divisé entre lots privatifs et lots à usage commun (mise en copropriété) si au moins 75 % de la surface de l'immeuble est affecté à usage d'habitation. L'affectation à ce dernier usage doit être réalisé dans les deux ans qui suivent l'acquisition de l'immeuble.

► Les avantages fiscaux :

- Le propriétaire du logement pourra déduire de ses revenus fonciers la totalité des charges foncières de l'immeuble
- Les taxes et impôts :
 - taxe foncière sur les propriétés bâties
 - taxe foncière sur les propriétés non bâties
 - taxe spéciale d'équipement
 - imposition perçues au profit des communautés urbaines (uniquement pour la fraction se rapportant à la taxe foncière)
 - taxe additionnelle en Île de France
 - taxe annuelle sur les surfaces de stationnement (en région Île de France)
 - Contribution sur les revenus locatifs
- Les primes d'assurance
- Les frais d'administration et de gestion :
 - les frais de rémunération des gardes et des concierges

- les frais de rémunération, les honoraires et commissions qui sont versées à des tiers pour la gestion de l'immeuble loué
 - les frais de procédure
 - les autres frais de gestion
-
- Les travaux d'amélioration : Les travaux d'amélioration ne sont pas déductibles des revenus fonciers bruts que s'ils portent sur un logement.
Sont considérés comme des travaux d'amélioration :
 - installation de chauffage central
 - création ou installation d'une salle d'eau
 - raccordement au tout à l'égout
 - installation d'un ascenseur ou de portes d'ascenseur
 - installation d'une antenne collective de télévision
 - Les travaux de réparation et d'entretien : Les travaux de réparation et d'entretien sont ceux qui ont pour objet de remettre un immeuble (ou un logement) en bon état.
 - Les charges locatives : Les charges locatives qui incombent au locataire, mais qui sont restées à la charge du propriétaire bailleur sont déductibles des revenus fonciers.
 - Les intérêts d'emprunt : Sont déductibles des revenus fonciers bruts les intérêts des emprunts qui ont servi à financer :
 - la conservation
 - l'acquisition
 - la construction
 - la reconstruction
 - l'agrandissement
 - la réparation
 - l'amélioration

Si après déduction des charges foncières, le contribuable constate un déficit, celui-ci est imputable sans limite sur le revenu global du propriétaire de l'immeuble.

Lorsque le revenu global du propriétaire est insuffisant pour absorber ce déficit, ce dernier sera imputé sur le revenu global du contribuable six années suivantes.