

COMPARATIF

LA LOI MONUMENTS HISTORIQUES & LES AUTRES LOIS EN VIGUEUR

(Loi Pinel, Girardin, Malraux)

La loi Monuments Historiques

Destinée à préserver et valoriser le patrimoine architectural français exceptionnel, la Loi Monuments Historiques (dite MH) offre des avantages considérables pour les investisseurs mais reste un dispositif relativement méconnu tant par les particuliers que par les professionnels.

Solidement ancrée dans l'arsenal législatif français, la Loi Monuments Historiques codifiée aux articles 156 et 156bis du Code Général des Impôts répond à un double objectif de conservation et de restauration de ce patrimoine historique.

Souvent confondue avec le déficit foncier, pourtant nettement moins performant fiscalement, cette loi permet de déduire du revenu global ou des revenus fonciers, les charges foncières engagées pour l'entretien, la restauration et la réhabilitation du Monument, ainsi que la totalité des frais d'acquisition et des intérêts d'emprunt et ce, sans aucun plafond.

Pendant la période ou le propriétaire ne donne pas le bien en location, il peut déduire de son revenu global imposable tel que défini à l'article 41F de l'annexe III du CGI :

- Les dépenses d'entretien et de réparation
- Les primes d'assurance
- Les impositions, perçues au profit des collectivités locales ou organismes divers (impôts fonciers notamment)
- Les frais de gestion, de gérance et de rémunération des gardes et concierges
- Les intérêts d'emprunt contractés pour l'acquisition, la conservation, la réparation ou l'amélioration de l'immeuble historique
- Les dépenses d'amélioration
- La totalité des travaux de restauration

• Les honoraires liés à l'immeuble (avocats, notaires, etc.)

Si le bien est ouvert au public, 100 % des charges sont déductibles.

Pendant la période ou le propriétaire donne le bien en location ou qu'il perçoit des revenus fonciers, il peut déduire de son revenu imposable et de son revenu foncier :

- Les frais de gestion
- Les dépenses acquittées pour le compte des locataires et non récupérées à leur départ
- Les provisions pour charge de copropriété
- Les indemnités d'éviction et frais de relogement des locataires

Ainsi, lorsque le monument historique procure des recettes imposables, le propriétaire peut imputer la totalité des charges foncières sans limitation de montant et le déficit éventuel généré est imputable sans limitation de montant sur le revenu global du propriétaire. Si le revenu est insuffisant, l'excédent du déficit est reporté successivement sur le revenu global des années suivantes jusqu'à la sixième année inclus.

La Loi Monuments Historiques échappe au plafonnement des niches fiscales, de sorte que l'investisseur peut imputer 100% des travaux de rénovation sur son revenu global ou ses revenus fonciers sans aucun plafonnement, ainsi que des intérêts d'emprunt ce qui n'est pas le cas du Déficit Foncier.

L'investisseur peut disposer de son bien comme il l'entend (il peut l'occuper à titre de résidence principale ou secondaire, il peut le louer ou encore le laisser vacant) ce qui n'est pas le cas du déficit foncier. L'investisseur n'est tenu qu'à une simple condition d'engagement de location de 3 ans.

La transmission du bien, même si l'héritier n'appartient pas à la famille, s'opère en exonération totale des droits de succession si l'immeuble est ouvert au public (les héritiers doivent alors signer une convention avec l'administration les engageant à entretenir le bien et maintenir l'ouverture au public), ce qui n'est évidemment le cas dans aucun autres dispositifs existants.

La Loi Monuments Historiques autorise le démembrement entre l'usufruitier qui perçoit les fruits du revenu et le nu-propriétaire. L'acquisition en indivision est également possible, chaque indivisaire bénéficiant de la déduction à raison de sa quote-part.

Enfin, l'investissement en Monuments Historiques est le seul dispositif qui peut, dans certains cas, non seulement réduire sensiblement l'IFI, mais même l'annuler complètement. En effet, au titre de l'article 979 du Code général des impôts, le montant de l'IFI est plafonné. Celui-ci, cumulé avec le montant des autres impôts du foyer ne peut en aucun cas dépasser 75% de leur revenu global. Or, grâce au dispositif fiscal sur les Monuments Historiques, le revenu global peut être diminué, voire réduit à 0€ en fonction de l'investissement réalisé, annulant ainsi l'assiette de l'IFI.

La loi Pinel

La Loi PINEL offre aux investisseurs qui achètent un bien immobilier une réduction de leurs impôts dès lors que ceux-ci s'engagent à louer un logement neuf, dans une ville où le marché locatif est tendu, à usage de résidence principale pendant une durée minimum de 12 ans pour une réduction de 21%, 9 ans pour une réduction de 18 % et enfin de 6 ans pour une réduction de 12 %.

L'investissement dans le dispositif PINEL est plafonné à 300 000 € dans la limite de deux logements par an, ce qui correspond à une défiscalisation maximum de 63 000 €.

La défiscalisation est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des années suivantes, à concurrence de la durée d'engagement de location choisie.

De même la Loi PINEL est soumise à des conditions de plafond de loyers, de ressources et de revenus. Enfin, elle rentre dans le plafonnement des niches fiscales de 10 000€/an. La comparaison semble donc difficile à supporter tant le dispositif PINEL est incomparable au dispositif Monuments Historiques.

Le dispositif PINEL est comparable aux dispositifs Scellier et Duflot qui rendent ces dispositifs tout autant limités comparativement au dispositif MH.

Cas pratique n°1

Monsieur et Madame X, mariés sous le régime de la communauté, ont 2 enfants à charge de 10 et 12 ans.

Monsieur est Médecin et déclare un revenu annuel 2016 de **106 000 €** et Madame est avocate et déclare un revenu annuel 2016 de **72 000 €**, tous deux dans la catégorie des BNC. Le montant de leur impôt sur le revenu est donc de **35 540 €** et leur tranche marginale d'imposition est donc de **41%**.

Monsieur et Madame X investissent dans un programme de défiscalisation PINEL dont l'investissement minimal sera de **35 900 €** pour un studio de **18m²** à Avignon.

L'économie d'impôt sera de **6 462 €** venant en réduction de l'impôt sur le revenu, le ramenant à **29 078 €** en 2017. Monsieur et Madame X se trouvent engagés sur une location de **9 ans** dont ils pourront sortir en revendant le bien au terme. Leur engagement est patrimonial, bien que leur objectif soit financier. Ils auront des charges non définies afin de revendre leur bien. Le montant du bien à la revente est difficile à définir mais il paraît difficile d'envisager que cette revente soit en plus-value.

Ils peuvent envisager de revendre leur bien **35 000 €** soit **1 944 €/m²**. Leur retour sur investissement serait donc en moins-value de **900 €** mais, dans le meilleur des cas, ils auraient perçu des loyers d'un montant plafonné de **217 €/mois** soit **23 436 €** sur la période de **9 ans**. L'impôt supplémentaire qu'ils auront dû acquitter pendant cette période de location aurait été de **9 609 €**.

Ils ont ainsi investi **35 900 €** pour récupérer **35 000 €** soit une moins-value de **900 €**. Ils auront bénéficié d'une réduction d'impôt de **6 462 €** mais auront dû s'acquitter d'un impôt supplémentaire de **9 609 €** soit une charge fiscale de **3 147 €** sur l'opération.

La loi Girardin

La Loi Girardin est un dispositif de défiscalisation récompensant l'investissement privé dans les DOM-TOM. Elle offre aux investisseurs qui achètent un bien immobilier dans les départements d'outre-mer (à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les îles Wallis et Futuna) une réduction d'impôt sur le revenu égale à 50 % du prix de revient agréé des logements, sous réserve d'une rétrocession minimum de cette économie d'impôt au profit de l'organisme de gestion social. La réduction d'impôt pourra alors atteindre au maximum 60 000 € reportable pendant 5 ans.

L'intervention de l'investisseur prend la forme d'une souscription au capital d'une société, dédiée à l'opération, dont l'objet est d'acquérir le programme de logements concernés par la demande d'agrément fiscal et de donner à bail avec option d'achat. Pour une souscription réalisée en année n, la réduction d'impôt s'impute en totalité sur son impôt payable en année n+1 majoré de 15 % en moyenne.

Une opération en Loi Girardin sera également soumise au plafonnement des niches fiscales et les titres devront être conservés 5 ans minimum.

Si le dispositif GIRARDIN est très incitatif, il ne résiste pas au plafonnement des niches fiscales et ne prend pas la forme d'un investissement patrimonial. Il sera assimilable à un investissement financier avec un plafond d'investissement extrêmement restrictif, limitant ainsi ses effets, ce qui ne sera pas le cas d'un investissement en Monument Historiques. Il rentre également dans une catégorie de risque similaires aux produits financiers à risque élevé. Nombreux sont les investisseurs qui ont vécu de mauvaises expériences dans ce type d'investissement.

Cas pratique n°2

Monsieur et Madame X investissent dans un programme de défiscalisation GIRARDIN Social dont la souscription est de **25 950 €**, leur permettant de réduire de **30 000 €** leur impôt sur le revenu 2017. Cette réduction sera prise en compte pour **30%** de sa valeur soit **9 000 €** dans le décompte du plafond global.

Le montant de leur impôt sur le revenu sera donc de **5 540 €** après réduction. Leur gain net sera donc de **4 050 €** puisqu'ils ne récupéreront jamais les **25 950 €** investis.

La loi Malraux

La Loi Malraux fait partie des dispositifs fiscaux les plus anciens dont l'objectif est de faciliter la restauration de biens immobiliers anciens. Cette défiscalisation vise donc la conservation du patrimoine.

Le principe de la loi Malraux est de permettre aux propriétaires d'immeubles anciens, qui ont fait l'objet d'une restauration complète et donnés en location, de déduire de leur revenu global le déficit foncier résultant des travaux de restauration réalisés et des intérêts d'emprunts.

Dans les ZPPAUP, l'économie d'impôt annuelle est limitée à 22 % des travaux de l'année, plafonné à 100 000 € de travaux. En secteur sauvegardé, l'économie d'impôt annuelle est fixée à 30 % des travaux de l'année, toujours plafonné à 100 000 € de travaux.

Depuis la Loi de finances de 2009 et la modification du régime de la Loi Malraux, les immeubles doivent être loués à usage d'habitation pendant 9 années minimum. De plus, le dispositif rentre dans le mécanisme du plafonnement global des niches fiscales.

La Loi Malraux, bien que plus contraignante que la Loi MH, permet de défiscaliser de manière très importante à hauteur de 100 000 € maximum par an du plafonnement global des niches fiscales, **limitées à 10 000 € par an.**

Cas pratique n°3

Monsieur et Madame X investissent dans un programme de défiscalisation MALRAUX dont l'investissement minimal sera de **112 100 €**, dont **24 375 €** de foncier et **87 725 €** de travaux, pour un appartement de **32 m²** situé à CHATELLERAULT. L'économie d'impôt en Loi Malraux correspond à **26 318 €** venant en réduction de l'impôt sur le revenu le ramenant ainsi à **9 222 €** en 2017. Monsieur et Madame X se trouvent engagés sur une location de 9 ans dont ils pourront sortir et ainsi revendre le bien au terme. Leur engagement est donc patrimonial bien que leur objectif soit financier. Ils auront des charges non définies afin de revendre leur bien.

Le montant du bien à la revente est difficile à définir et une plus-value sera déterminée entre le prix de vente et le prix de revient, sous déduction d'un montant forfaitaire de **15%** pour travaux d'amélioration (ceux-ci ayant déjà été pris en compte dans le calcul de la défiscalisation). Si ils revendaient le bien pour la somme de **80 000 €** net vendeur (soit **2 500 €/m²**, deux fois supérieur au prix du m² moyen dans la commune), la plus-value serait alors de **43 625 €** imposé à **30%**, soit **13 087 €**. Leur retour sur investissement serait alors de **66 913 €** pour **112 100 €** investi.

Leur investissement leur aurait alors ouvert une réduction d'impôt de **26 318 €** et leur aurait permis de percevoir des revenus fonciers imposables d'environ **233 €/mois**, soit **25 182 €** sur la période de 9 ans. L'impôt supplémentaire qu'ils auront dû acquitter pendant la période de location aurait été de **1 147 €/an** soit **10 325 €**. Ils ont ainsi investi **112 100 €** pour récupérer **66 913 € + 25 182 € = 92 095 €**, soit une moins-value de **20 005 €**. Ils auront bénéficié d'une réduction d'impôt de **26 318 €** mais auront dû s'acquitter d'un impôt supplémentaire de **10 325 €**, soit un gain fiscal net de **15 993 €** sur l'opération.

La loi Monuments Historiques dans le dispositif Next

Dans le cadre de la Loi Monuments Historiques, il convient de distinguer deux types d'investissements :

- L'investissement à caractère patrimonial, axé sur la conservation, l'entretien et la préservation du caractère historique du Monument
- l'investissement financier qui a pour objectif la sécurité, le rendement et l'optimisation fiscale.

Les intérêts patrimoniaux et financiers peuvent converger dans bien des projets mais les charges d'entretien et de conservation sont parfois si élevées et disproportionnées par rapport à la valeur d'acquisition dudit monument, que **NEXT FINANCIAL PARTNERS a décidé d'optimiser la loi MH** grâce au démembrement du droit de propriété. Ainsi les charges financières seront réparties respectivement au nu-propriétaire et à l'usufruitier en fonction de leurs objectifs réciproques.

Le démembrement apporte aux propriétaires une solution aux problèmes de coût global très élevé du foncier, des travaux et des responsabilités attachées qui compromettent la réalisation de nouveaux programmes. Il apporte donc une solution financièrement viable pour le développement d'un programme tel que celui de la sauvegarde et de la réhabilitation du Fort des Têtes de Briançon.

Ainsi, **l'opération combinant loi MH et démembrement du droit de propriété permet d'optimiser l'investissement financier** et la défiscalisation, afin de répondre aux objectifs des investisseurs dans le respect des objectifs du législateur.

Cas pratique n°4

Monsieur et Madame X investissent dans le programme de défiscalisation MH du Fort des Trois Têtes de Briançon dont l'investissement sera de **100 000 €**, dont **98 500 €** de travaux et **1 500 €** de foncier sous la forme d'une souscription au capital de la SCI LE FORT DES TROIS TÊTES. Grâce au dispositif mis en place ils déduiront **98 500 €** de leurs revenus globaux pour des travaux déductibles, soit un revenu fiscal de référence de **71 550 €** ramenant leur impôt sur le revenu à **7 140 €**. L'économie d'impôt sera donc de **28 400 €**.

L'acquisition ayant été réalisée en usufruit temporaire et la gestion étant confiée à la société NEXT FINANCIAL PARTNERS, dans le cadre du mandat de gestion, les loyers perçus par la SCI viendront capitaliser les investissements réalisés par les investisseurs à hauteur à minima de **138,5%**. Ceux-ci seront reversés aux investisseurs dès la deuxième année sous forme d'une rente temporaire de 15 ans estimée à **10%** par an.

Monsieur et Madame X percevront alors **138 500 €** provenant de la SCI. Leur plus-value sera de **38 500 €** et leur gain fiscal sera de **28 400 €**. Leur bénéfice net sera alors de **66 900 €** pour **100 000 €** investi, soit **4,46%** de rendement net annualisé sur 17 ans.

*Le passé répond
de l'avenir ...*