

# Dispositif MONUMENTS HISTORIQUES

## DÉDUCTION FISCALE DES DÉPENSES D'ENTRETIEN & DE RÉPARATIONS

Valorisez votre patrimoine en le transmettant éventuellement à vos héritiers, tout en faisant des économies d'impôts !  
Cette forme d'investissement n'est pas une niche fiscale et ne rentre donc pas dans les éventuels plafonds prévus à cet effet.

## — DÉDUCTION DU COÛT DES TRAVAUX DE VOS REVENUS IMPOSABLES —

### Déduisez les travaux d'immeubles classés !

Pour bénéficier du dispositif, vous devez investir en direct et respecter certaines conditions :

- Le bien doit être classé aux **Monuments Historiques** ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des **Monuments Historiques (ISMH)**.
- Vous devez conserver le bien pendant **au moins 15 ans**.
- Vous ne pouvez **pas mettre le bien en copropriété** (sauf dérogation ou autorisation spécifique).
- Le bien doit être **loué nu** et affecté à l'usage d'habitation principale.
- Les travaux doivent être suivis par un **architecte des Bâtiments de France** et les rénovations doivent être effectuées par des artisans agréés.

#### LES TRAVAUX ÉLIGIBLES AU DISPOSITIF

- Les travaux de démolition.
- Les travaux de transformation.
- Les travaux de reconstruction de toiture.
- Les travaux de réparation, d'entretien et d'amélioration de l'habitation.
- Les travaux déclarés d'utilité publique.
- Les travaux de murs extérieurs d'immeubles existants.
- Les travaux ayant pour effet de rendre habitables les combles, les greniers ou les parties communes.

### Pourquoi investir en MH ?

Ce dispositif vous permet de rénover ou de réhabiliter des biens faisant partie du patrimoine de sauvegarde français et situés dans des zones touristiques ou dans les centres villes.

*Le bien immobilier classé MH ou inscrit à l'ISMH ne peut être démoli, transformé, vendu, donné ou légué sans autorisation du ministère de la Culture.*

### Les grands principes

#### DURÉE

- Ce dispositif n'est pas limité dans le temps.
- Les dépenses effectuées en année N sont déductibles en année N.

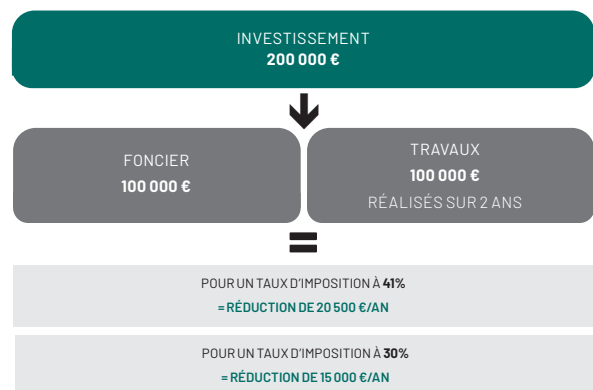
#### DEFICIT FONCIER

Le déficit foncier généré notamment par les travaux de rénovation est imputable sur le revenu global, et ce sans limitation de montant, ni restriction relative aux intérêts d'emprunt. En cas d'excédant éventuel, ce dernier constituera un déficit reportable sur le revenu global des années suivantes jusqu'à la 6ème année incluse.

#### AU COURS DU DISPOSITIF

Vous pouvez louer ou habiter le bien.

Exemple d'investissement :



#### L'EXONERATION DES DROITS DE SUCCESSION

Ce dispositif permet la transmission du bien en exonération totale de droits de succession et ce même si l'héritier n'appartient pas à la famille du détenteur sous condition de signature par les héritiers ou légataires d'une convention à durée déterminée.

Pour bénéficier de l'exonération, les héritiers doivent passer une convention avec les ministères de la Culture et du Budget précisant les modalités d'entretien des biens concernés et définissant des conditions d'accès au public.