

Date : 22/07/11

Bâtiments d'exception : «investir pour défiscaliser»

Anne-Hélène Pommier



Le château de Saint-Maclou dans l'Eure sauvé par son classement comme monument historique classé. Crédits photo : Alain AUBERT/Le Figaro

Christine Vassal-Larjy, directrice du pôle immobilier du cabinet Thesaurus, explique comment alléger une lourde facture fiscale en investissant dans un monument classé, ou situé en périmètre protégé.

Deux textes légaux permettent d'investir dans l'immobilier d'exception en France. La loi sur les monuments historiques vise à préserver un édifice classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historique. Ce texte concerne environ 43.000 bâtiments en France.

a Évaluation du site

Site du quotidien national Le Figaro. Il met en ligne l'intégralité de ses éditions papier ainsi que de nombreuses dépêches d'agences et articles publiés en temps réel.

Cible
Grand Public

Dynamisme* : 1
* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

La loi Malraux, elle, ne s'attache pas à un immeuble en particulier mais à l'ensemble des constructions situées en secteur sauvegardé ou dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain ou paysagé.

Lefigaro.fr - Quels avantages fiscaux procure un investissement dans l'immobilier classé ou protégé ?

Christine Vassal-Larjy - La loi sur les monuments historiques et la loi Malraux prévoient des avantages fiscaux importants. La première est très intéressante car elle permet à l'acquéreur d'un bien classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques de déduire de ses revenus imposables l'intégralité des dépenses engagées pour la restauration du bien. Cette déduction s'applique aussi aux intérêts d'un éventuel emprunt bancaire.

Pour bénéficier pleinement de cet avantage fiscal, le bâtiment doit être ouvert au public, sinon la déduction n'est que de 50%.

Ces investissements de réfection des bâtiments sont considérés comme du déficit foncier et leur déductibilité n'est soumise à aucun plafond. Si le propriétaire réalise pour 100.000 euros de travaux et qu'il est imposé à 41% (la tranche marginale de l'impôt sur le revenu), il peut donc économiser jusqu'à 41.000 euros d'impôt.

La loi Malraux permet aussi de réduire sa fiscalité. Elle prévoit une réduction d'impôt de 36% du montant des travaux engagés sur un bien situé en secteur sauvegardé et de 27% des travaux réalisés dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain ou paysagé. Cette réduction est étalée sur une durée de un à trois ans et plafonnée à 100.000 euros par an.

Est-ce un investissement rentable ?

L'intérêt fiscal est indéniable, mais il ne suffit pas à justifier un tel investissement. Il faut avant tout le goût de ce type de produits. Il ne faut pas non plus négliger les contraintes attachées à ces biens. En ce qui concerne les bâtiments classés ou inscrits, la défiscalisation maximale est par exemple liée à l'ouverture des bâtiments au public (pendant au moins 40 jours par an entre juillet et septembre, NDLR).

De même, il n'est pas question de réaliser les travaux soi-même, ou d'installer des fenêtres en PVC avec double vitrage à la place des anciennes huisseries. Toutes les modifications sont soumises à l'intervention d'un architecte des bâtiments de France et effectuées par des entrepreneurs agréés. Enfin, la loi oblige les acquéreurs à conserver le bien au moins quinze ans, ce qui interdit toute plus-value rapide.

Dans la loi Malraux, les travaux sont également contrôlés et soumis à l'autorisation du préfet puis suivis par l'architecte des bâtiments de France. L'acheteur doit aussi prendre l'engagement de louer le bien pendant neuf ans avant de l'habiter lui-même ou de le vendre. D'une manière générale, nous conseillons de conserver l'immeuble au moins une quinzaine d'années. C'est un produit très résistant sur le long terme. Une fois les travaux effectués, la qualité des artisans et

des matériaux garantissent à l'acheteur sa tranquillité pendant un demi-siècle. Ces propriétés se revendent bien car le coup de cœur est facile. Il s'agit d'un investissement de passionnés et de bons pères de famille, peu risqué, mais avec un rendement assez lent.

Qui peut investir dans un monument classé ? Faut-il être fortuné ?

Il n'existe qu'environ 43.000 bâtiments classés monuments historiques en France, c'est-à-dire très peu de biens disponibles, et les opportunités d'acquisition sont rares. D'autant plus qu'en 2009, les conditions d'accès ont été durcies. Un monument classé ne peut être vendu en copropriété, il n'est donc plus question de céder un hôtel particulier classé à la découpe, appartement par appartement. L'acheteur doit obligatoirement acquérir l'ensemble du bâtiment. Le budget nécessaire est donc très élevé. Il faut compter au minimum 1,2 à 1,3 million d'euros.

L'investissement Malraux est quant à lui plus accessible. Les biens sont beaucoup plus nombreux puisque ce n'est pas un bâtiment en particulier qui est concerné, mais tout un ensemble d'immeubles se trouvant dans une zone délimitée, comme un quartier ou une rue, la plupart du temps situés en centre-ville (sont concernés par exemple: Lyon, le Marais à Paris, les alentours des arènes à Nîmes, etc.) Il est possible d'investir dans le cadre de la loi Malraux à partir de 250.000 à 300.000 euros.

Quel est le profil-type des investisseurs ?

La loi monument historique est très avantageuse pour les personnes qui sont imposées à 41%, un niveau qui correspond à la tranche marginale de l'impôt sur le revenu. Si l'acheteur effectue par exemple 100.000 euros de restauration, il économise 41.000 euros sur ses impôts ! D'où l'intérêt d'acheter des biens qui ont beaucoup de travaux à réaliser.

L'investisseur type en Malraux est un contribuable qui paie 15.000 euros d'impôts par an et a une grosse capacité d'emprunt, c'est-à-dire qu'il n'a pas de crédits en cours, et qu'il n'est pas trop âgé. La formule peut aussi intéresser les personnes qui en plus de revenus très corrects, ont perçu des dividendes exceptionnels au cours de l'année et risquent de devoir payer des impôts énormes. La cible est clairement une clientèle qui a besoin de défiscaliser.

Succession, TVA : les avantages fiscaux des monuments historiques

L'imposition d'un bien classé ou inscrit suit le barème de l'impôt sur le revenu. Il est aussi soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune. L'administration fiscale lui octroie cependant un régime de faveur. Elle recommande de procéder à une évaluation du bien qui tient compte des contraintes et des charges qui pèsent sur le propriétaire, ce qui interdit toute comparaison avec un immeuble similaire mais non classé. Autre avantage, les droits d'entrée enregistrés lors des visites sont exonérés de TVA. Enfin, au moment de la transmission, l'acquéreur peut être exonéré de droit de succession. Il doit pour cela signer une convention par laquelle il s'engage à conserver le monument tout au long de sa vie et à l'ouvrir au public 60 à 80 jours par an.

Les biens acquis dans le cadre de la loi Malraux n'ouvrent droit à aucun avantages particulier.