

Elargissement du régime fiscal des monuments historiques (MH) en faveur des divisions d'immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire

La loi de finance pour 2016, adoptée par le Parlement le 17 décembre 2015 et publiée au JO du 30 décembre 2015, modifie à compter du 1^{er} janvier 2016, le régime fiscal des monuments historiques codifié à l'article 156 bis du CGI.

Jusqu'à présent, si l'immeuble avait été divisé en copropriété, et sous réserve de l'agrément de division, la déductibilité des charges foncières du revenu global n'était ouverte qu'aux seuls immeubles classés au titre des monuments historiques.

Dorénavant ce régime bénéficie aussi aux immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Il s'agit d'un nouveau revirement en la matière, puisque les immeubles inscrits divisés avaient été écartés du régime de faveur dans le cadre de la réforme de 2014.

Fondement de l'évolution législative

Par cette modification législative, le législateur entend ainsi favoriser les projets de rénovation de grands ensembles (typiquement des anciennes casernes, hospices, etc.) en centre-ville de villes moyennes. En effet ces bâtiments sont des immeubles inscrits, et non classés, qui de par leur taille ne peuvent être rénovés que sous un régime de copropriété, régime qui précisément était exclu de l'agrément depuis 2014.

Portée de la modification législative

Dès le 1^{er} janvier 2016, bénéficient du régime fiscal de faveur des monuments historiques, les immeubles ayant été divisés en copropriété si cette division fait l'objet d'un agrément, lorsque le monument a fait l'objet d'un arrêté de classement au titre des monuments historiques ou d'un arrêté d'inscription à l'inventaire supplémentaire.

Conditions cumulatives :

- L'immeuble doit avoir fait l'objet d'un arrêté de classement ou d'inscription au moins douze mois avant la demande d'agrément ;
- L'immeuble doit être affecté, dans les deux ans qui suivent la demande d'agrément de division, à l'habitation pour au moins 75% de ses surfaces habitables (les immeubles ou fractions d'immeubles destinés à une exploitation commerciale ou professionnelle ne sont pas considérés comme affectés à l'habitation).

Ce nouveau dispositif s'applique aux demandes d'agrément déposées à compter du 1^{er} janvier 2016.

Précision

Division en copropriété : consiste à répartir par lots la propriété d'un immeuble entre plusieurs personnes, ces lots comprenant une partie privative et une quote-part de parties communes.

Immeuble classé : immeuble dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire et de l'art, un intérêt public.

Immeuble inscrit : immeuble devant présenter un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation.

Fiscalité des monuments historiques

Les propriétaires de monuments historiques bénéficient d'un régime fiscal particulier qui leur permet de déduire au titre de leur impôt sur le revenu (IR) les charges foncières qu'ils supportent, **dans des conditions plus favorables que celles de droit commun** (art 156 bis CGI).

Conditions de déduction de charges :

- le propriétaire doit conserver l'immeuble pendant 15 ans à compter de son acquisition ;
- l'immeuble doit en principe être détenu directement ;
- l'immeuble ne doit pas faire l'objet d'une division sauf si cette mise en copropriété fait l'objet d'un agrément.

L'agrément est délivré par le ministre du budget, après avis du ministre de la culture.

Coordonnées

Tél. : +33 (0)4 81 13 06 15

www.bravard-avocats.com

Mail : contact@bravard-avocats.com

10, rue des Archers - 69002 Lyon