

Aménagement de la procédure de demande d'agrément pour la division des monuments historiques (MH)

Le législateur français a toujours eu à cœur de préserver son patrimoine. Dès le 31 décembre 1913, la loi Monuments Historiques a instauré un **dispositif fiscal de faveur** pour inciter les contribuables à investir dans des immeubles classés.

Ce régime de faveur est aujourd'hui régi par les dispositions de l'article 156 bis du CGI. Les propriétaires de monuments historiques et assimilés peuvent ainsi **déduire une partie des charges foncières ou des déficits fonciers sur leur revenu global** au titre de leur impôt sur le revenu (IR) par dérogation au droit commun (déduction sur les revenus catégoriels). Cette déduction est opérée sans aucune limitation.

Le bénéfice du régime de faveur des MH **n'est pas ouvert aux immeubles ayant fait l'objet d'une division** à compter du 1er janvier 2009. Une exception est toutefois prévue lorsque la division fait l'objet d'un **agrément** délivré par le ministre du budget, après avis du ministre de la culture, dont les conditions de délivrance ont été modifiées par la loi de finances rectificative pour 2014.

Les conditions de délivrance de l'agrément

Il est à noter que depuis l'arrêté du 10 février 2016 (publié au Journal officiel le 26 février dernier), cet agrément est délivré par un pôle déconcentré unique **situé à Lyon** et dépendant du Directeur Régional des Finances Publiques d'Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône, quel que soit le lieu de situation du monument historique.

Depuis la loi de finances rectificative pour 2014, l'agrément est délivré sous deux conditions (art. 156 bis V du CGI):

- la division doit porter sur des immeubles ayant fait **l'objet d'un arrêté de classement au titre des MH**, douze mois minimum, avant la demande d'agrément. Depuis le 1^{er} janvier 2016, les immeubles inscrits peuvent également bénéficier de l'agrément.
- Dans les deux ans qui suivent cette demande, l'immeuble doit être **affecté à l'habitation** pour au moins **75%** de sa surface habitable. Sont donc exclus les immeubles destinés à une exploitation à caractère commercial ou professionnel.

La demande d'agrément doit être déposée préalablement à l'acte authentique de division.

Le service instructeur de la Direction Départementale des Finances Publiques statue sur la demande d'agrément après avis du ministère chargé de la culture. L'avis du ministère chargé de la culture est délivré par le préfet de région, sous l'autorité duquel se trouve la direction régionale des affaires culturelles (DRAC), du lieu de situation de l'immeuble. Cet avis est transmis par la DRAC au service instructeur dans les quatre mois de sa propre saisine par ce service.

Fiscalité des monuments historiques :

L'article 156 bis du CGI impose la réunion de trois conditions pour que le régime fiscal de faveur puisse s'appliquer.

Conditions de déduction de charges :

- le propriétaire doit conserver l'immeuble pendant **15 ans** au moins à compter de son acquisition ;
- l'immeuble doit en principe être **détenu directement** (sauf s'il est détenu par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'IS ayant obtenu un agrément délivré par le ministre chargé du budget après avis du ministre chargé de la culture ou dont les associés sont membres d'une même famille)
- l'immeuble ne doit **pas faire l'objet d'une division** sauf si cette mise en copropriété fait l'objet d'un agrément.

Rappel

La loi de finances pour 2016 a assoupli le régime de défiscalisation en monuments historiques. Désormais, les immeubles divisés en copropriété, inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques bénéficient du régime de faveur sous réserve de l'obtention de l'agrément (cf. *lettre fiscale et patrimoniale de janvier 2016*).

Coordonnées

Tél. : +33 (0)4 81 13 06 15
www.bravard-avocats.com
Mail : contact@bravard-avocats.com
10, rue des Archers - 69002 Lyon