

« Les propriétaires des immeubles Historiques peuvent déduire les charges foncières qu'ils supportent dans des conditions spéciales. »

✔ **L'immeuble**

Il doit faire l'objet d'un classement " Monuments Historiques " ou bénéficier d'une inscription à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques ou d'un arrêté ministériel.

Pour être classé, l'immeuble doit présenter un intérêt public Historiques ou artistique, sans lien nécessaire avec son ancienneté.

Les travaux sur un immeuble classé doivent au préalable être autorisés par le préfet de région qui doit être averti quatre mois à l'avance des travaux concernant l'immeuble inscrit.

Le classement comme Monuments Historiques n'emporte pas de conséquences sur le mode d'utilisation du bien (résidence principale du locataire, résidence secondaire, établissement hôtelier, etc...)

✔ **Charges déductibles**

Lorsqu'un immeuble procure des recettes imposables (loyers) et n'est pas occupé par son propriétaire, la totalité des charges foncières afférentes à l'immeuble peut être imputée sur les revenus fonciers.

Les charges déductibles sont en particulier les suivantes :

- dépenses d'entretien de l'immeuble et de réparation,
- dépenses d'amélioration de l'immeuble,
- frais de gestion,
- taxes foncières,
- totalité des intérêts d'emprunt à la différence du régime de droit commun,
- primes d'assurance.

Les propriétaires, pour conserver le caractère déductible des travaux doivent être à l'initiative de ceux-ci, les travaux envisagés ne doivent pas conduire à une restructuration complète de l'immeuble et en particulier en modifier complètement la distribution.

✔ **Déficit foncier**

En cas de constatation d'un déficit foncier, celui-ci est imputable, sans limitation de montant, sur le revenu global de l'intéressé.

✔ **Exemple**

Soit un logement acquis en 2003 pour 40 000 € et nécessitant des dépenses de réparation et d'entretien réalisées en 2003 de 90 000€

Le déficit foncier sera alors de 90 000 €, imputable en totalité au revenu global du propriétaire soit une économie d'impôt de près de 45 000 € pour un contribuable imposé dans la tranche marginale la plus élevée.

✔ **Les Pièges à éviter :**

Une implantation à surveiller :

Veiller au site d'implantation car celui-ci sera garant des perspectives de location du logement et de sa valorisation dans le temps.

Un prix de revient à comparer :

L'impact fortement défiscalisant pousse certains opérateurs à pratiquer des prix de vente excessifs, il convient donc de rester vigilant au prix de revient de son logement travaux inclus qui doit être cohérent au regard du marché immobilier local.

Un classement important :

Il convient de veiller à l'étendu du classement (ou de l'inscription) au regard des travaux envisagés. Si celui-ci était insuffisant la déductibilité d'une partie des travaux pourrait être refusée.

Un montage fiscal rigoureux :

Attention aux éventuels changements de destination de l'immeuble, transformer des bureaux en habitation ne constitue pas des travaux déductibles. Ce point est à surveiller particulièrement.

Textes non contractuels