



## MONUMENTS HISTORIQUES

# Un régime moins attractif que par le passé

- De nouvelles conditions s'imposent au propriétaire d'un bâtiment historique qui souhaite bénéficier du régime de faveur
- L'administration fiscale commente au travers d'une instruction ce nouveau dispositif issu de la loi de Finances pour 2009

**L**e régime de faveur des monuments historiques a moins souffert de la réforme des niches fiscales. Mais en contrepartie, le législateur l'a davantage encadré. Ainsi, le propriétaire d'un tel bien pourra déduire ses charges foncières sur son revenu global, sans limitation de montant, sous réserve de remplir, depuis le 1<sup>er</sup> janvier dernier, trois nouvelles conditions (1) : il doit conserver son bien pendant 15 années consécutives, le détenir directement ; quant à l'immeuble, il ne doit pas être mis en copropriété à moins d'obtenir un agrément.

**Durée de détention.** L'engagement de conservation de l'immeuble pendant 15 ans à compter de son acquisition s'applique également aux contribuables ayant acheté le monument avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Cette durée, qui peut paraître dissuasive, n'a aucun fondement si ce n'est qu'elle correspond à celle retenue en matière de plus-values immobilières.

Le point de départ de cet engagement est la date d'acquisition de l'immeuble, que ce dernier soit acquis à titre onéreux ou gratuit. Dans ce dernier cas, la durée de détention s'entend de celle restant à courir à compter de la date de la mutation, sous réserve que les héritiers ou donataires reprennent aussitôt l'engagement de conservation. En revanche, si le précédent propriétaire ne pratiquait pas les déductions offertes par ce régime, la date de l'acte d'acquisition à titre gratuit constitue le point de départ de l'engagement.

Par ailleurs, l'instruction précise que les formalités administratives (obtention du classement, agrément délivré par le ministre du Budget...) sont sans incidence sur le point de départ de cet engagement. Enfin, aucun document spécifique n'est requis pour attester de la durée de détention du bien, celle-ci étant vérifiée lors de la cession effective de l'immeuble ou des parts.

**Exclusion des lots.** Afin de ne pas faire des monuments historiques de simples produits d'optimisation fiscale, le législateur a acté l'interdiction des divisions. Pour Jérôme Barré, avocat chez [Franklin](#) « en interdisant le morcellement des monuments historiques, le législateur assure véritablement la protection du patrimoine français et l'avantage fiscal reste bien un moyen et non pas une fin en soi ».

L'instruction précise ainsi que les immeubles mis en copropriété ne peuvent pas bénéficier du régime fiscal des monuments historiques. Néanmoins, Vianney Rivière, avocat au cabinet Rivière Maurabet Borgia, soulève une difficulté d'interprétation. « Alors que l'article 156 bis du Code général des impôts subordonne le bénéfice du régime des monuments historiques à l'absence de division postérieure au 31 décembre 2008 ou à un agrément de cette division, l'instruction assimile la division à la copropriété. Or, la division n'est qu'une composante de la notion de la copropriété », concluant que

*« c'est ajouter une condition à la loi et c'est en soi illégal. Cette dichotomie devrait clairement permettre de s'appuyer parfois sur la loi, parfois sur l'instruction qui reste, bien sûr, opposable à l'administration ».*

**Non-respect de l'engagement.** En cas de non-respect de la durée de conservation, qui sera constaté lors de la cession du monument, le contribuable devra réintégrer le montant des charges indûment imputées par tiers sur le revenu global ou le revenu net foncier de l'année de la rupture de l'engagement et des deux années suivantes. L'instruction précise

que lorsque l'immeuble est acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, seules les charges indûment imputées à compter de l'imposition des revenus de l'année 2009 sont à prendre en compte.

Cette réintégration doit être opérée spontanément par le contribuable. A défaut, l'administration s'en chargera et ajoutera des intérêts de retard. Cette majoration est également valable en cas de non-respect de la condition de détention directe mais n'est pas édictée pour la division en lots. ■

**ANNE SIMONET**  
(1) Article 156 bis du Code général des impôts.  
**BOI 5 B-26-09 et 5 D-2-09 du 14 octobre 2009.**