

La question de la semaine

MONUMENT HISTORIQUE ET LOCATION MEUBLEE

Situation de fait :

Votre client est propriétaire d'un monument historique. Dans ce cadre il a imputé sur son revenu global des dépenses de travaux réalisés sur ledit immeuble, conformément à l'article 156 du CGI. Il souhaite, 3 années plus tard, affecter le bien à une location meublée.

Vous vous interrogez si l'affectation à la location meublée de cet immeuble contrevient à la condition de conservation de l'immeuble.

Éléments juridiques :

Le régime des monuments historiques, codifié à l'article 156 II 1° ter du Code général des impôts, prévoit une imputation sans limite des déficits fonciers issus d'immeubles classés ou assimilés sur le revenu global du contribuable.

La location meublée est soumise à des règles juridiques et fiscales différentes de la location nue.

Juridiquement la location meublée est une activité civile mais fiscalement elle revêt un caractère commercial. Les revenus tirés de la location meublée sont donc imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non dans la catégorie des revenus fonciers.

Dès lors que le régime des BIC s'applique, les dépenses correspondant aux charges de travaux ne constituent pas des charges déductibles du bénéfice imposable mais sont déduites au titre de l'amortissement.

Ainsi, dans la mesure où le régime fiscal de faveur prévu à l'égard des propriétaires de biens classés monuments historiques ne s'applique qu'au titre des revenus fonciers l'avantage lié à la déductibilité des charges de travaux ne pourra plus jouer.

La réponse du 29 mars 2011 fait le point sur le traitement des dépenses de travaux en cas de location meublée : la location meublée du bien remettra en cause l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global.

En revanche, l'engagement de conserver le bien pendant 15 ans ne sera pas remis pas en cause.

En effet, pour bénéficier du régime des monuments historiques, le propriétaire doit s'engager à conserver l'immeuble pendant au moins 15 ans à compter de son acquisition. En l'espèce, il n'y a pas de rupture de l'engagement de conservation puisqu'il n'y a pas de changement de propriété. Cette transformation ne génère ni imposition des plus-values ni taxation aux droits d'enregistrement.

Enfin, nous attirons votre attention sur le fait que le changement d'affectation de l'immeuble entraînera la remise en cause de l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global opérée les trois années précédentes.

Banque Privée 1818
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
50, avenue Montaigne
75008 Paris
www.banqueprivee1818.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
50, avenue Montaigne
75008 Paris
www.selection1818.com