

La question de la semaine

MONUMENT HISTORIQUE ET PAS

Situation de fait :

Vous vous interrogez sur le point de savoir si le déficit foncier créé, en 2018, par un investissement soumis au régime des monuments historiques pourra s'imputer sur le revenu global en 2019, année du CIMR (crédit d'impôt de modernisation du recouvrement).

Cette interrogation relative à l'imputation sur le revenu global du déficit généré par un tel investissement résulte de la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1^{er} janvier 2019 et notamment à l'annulation, grâce au CIMR, de l'impôt afférent aux revenus non exceptionnels perçus en 2018.

Éléments juridiques :

Rappel : L'investissement en loi Monuments Historiques 2018 consiste à acquérir un bien nécessitant d'importants travaux de restauration. Les charges de restauration et d'entretien du bien immobilier, ainsi que les intérêts d'emprunts liés à l'acquisition et aux travaux sont déductibles intégralement des revenus fonciers. Le déficit généré est déductible du revenu global et également des 6 années suivantes sans plafonnement.

Afin d'éviter que les contribuables n'aient à acquitter en 2019 à la fois le montant de l'impôt sur les revenus 2018 et sur ceux perçus en 2019 en raison de la mise en place à compter du 1^{er} janvier du prélèvement à la source, le législateur a **mis en place le CIMR**.

Ce CIMR n'a toutefois vocation qu'à **neutraliser l'imposition afférente aux revenus non exceptionnels** (courants) **entrant dans le champ d'application du prélèvement à la source**.

Dès lors, les contribuables devront toujours s'acquitter en 2019, au titre des revenus 2018, de l'impôt afférent aux revenus entrant **dans le champ d'application du PAS** mais considérés comme **exceptionnels** ainsi que l'impôt afférent aux revenus **hors du champ d'application du PAS**.

Ainsi :

- **Si le contribuable ne perçoit que des revenus courants**, l'investissement soumis au régime des monuments historiques lequel permet une imputation sur le revenu global a fiscalement peu intérêt dans la mesure où l'impôt afférent aux revenus fonciers sera annulé par le CIMR. En d'autres termes, les versements alimentant ce type d'investissement viendront réduire les revenus courants mais ceux-ci seront de toute façon « gommés » par le CIMR.
- A contrario, **si le contribuable dispose de revenus exceptionnels**, l'impôt sur le revenu résiduel pourra être réduit par la réalisation de telles dépenses.

Cela concerne :

- ✓ *les revenus exceptionnels visés par le prélèvement à la source mais hors CIMR* : prime exceptionnelle, rémunération exceptionnelle des dirigeants et indépendants, etc.
- ✓ *les revenus hors champ du prélèvement à la source mais imposés sur option au barème progressif* : dividendes, intérêts, plus-values mobilières, etc.

Pour conclure :

Le déficit foncier créé en 2018 via un investissement monument historique sera bien reportable sur le revenu global de l'investisseur en présence de revenus exceptionnels.

Investir dans un monument historique et payer des travaux en 2018 peut donc s'avérer une stratégie patrimoniale pour les contribuables disposant de revenus exceptionnels en 2019 afin d'une part de minimiser l'imposition au titre des revenus exceptionnels en septembre 2019 et de diminuer le taux du prélèvement à la source applicable à compter de septembre 2019.

Natixis Wealth Management
Pôle « Solutions patrimoniales »
Département Ingénierie patrimoniale
115, rue Montmartre 75002 Paris
www.wealthmanagement.natixis.com

Sélection 1818
Contact commercial : 01 58 19 70 23
contact@selection1818.com
115, rue Montmartre
75002 Paris
www.selection1818.com