

# GUIDE DE LA FISCALITÉ

MONUMENT HISTORIQUE - DÉFICIT FONCIER - MALRAUX - PINEL TRANSFORMATION



## EXEMPLES

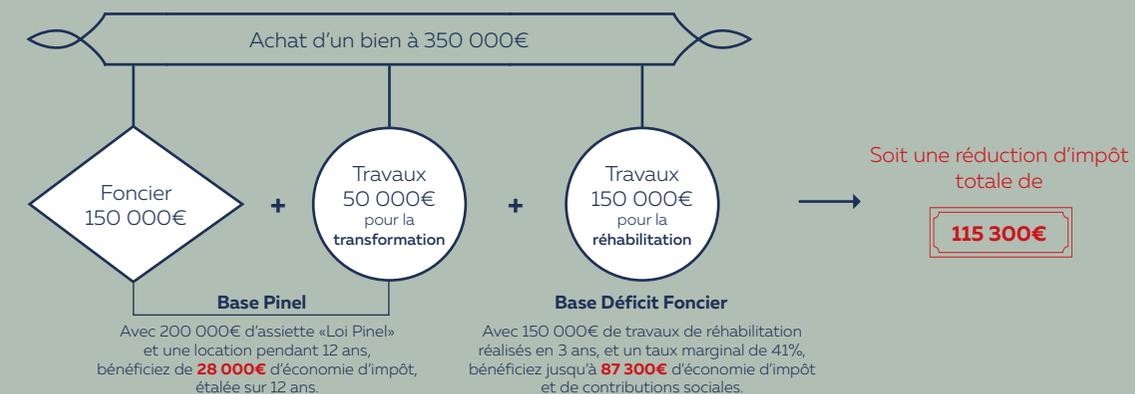
### INVESTIR EN MONUMENT HISTORIQUE OU DÉFICIT FONCIER



### INVESTIR EN LOI MALRAUX



### INVESTIR EN PINEL TRANSFORMATION



# DÉDUCTION DU REVENU IMPOSABLE



## INVESTIR EN MONUMENT HISTORIQUE

Depuis 1913, la loi Monument Historique favorise la restauration des biens d'une grande valeur architecturale et historique.  
Ce dispositif est un des plus avantageux pour les contribuables fortement fiscalisés.

### Type de bien

Tout immeuble classé ou inscrit Monument Historique.

### Mécanisme & avantages

Déduction de 100% des travaux d'entretien et de réhabilitation des revenus fonciers et du revenu global net imposable.

Diminution, voire annulation de la CSG-CRDS sur les revenus fonciers.

### Plafonds & limites

Hors plafonnement global des niches fiscales.

Aucune limite de déduction sur les revenus fonciers.

Aucune limite : l'intégralité du déficit engendré est imputable sur le revenu global y compris les intérêts d'emprunt.

Tout immeuble éligible, sur option du propriétaire, au régime spécial des Monuments Historiques peut néanmoins faire l'objet d'un investissement dans le cadre standard des revenus fonciers.

### Obligations

Location nue du bien pendant 3 ans minimum.

Détention du bien pendant 15 ans.



## INVESTIR EN DÉFICIT FONCIER

Le régime du Déficit Foncier est un mécanisme fiscal qui permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés de son revenu foncier et de son revenu global jusqu'à 10 700 euros/an.

### Type de bien

Tout immeuble destiné à la location.

### Mécanisme & avantages

Déduction de 100% des travaux d'entretien et de réhabilitation des revenus fonciers et du revenu global net imposable.

Diminution, voire annulation de la CSG-CRDS sur les revenus fonciers.

### Plafonds & limites

Hors plafonnement global des niches fiscales.

Aucune limite de déduction sur les revenus fonciers.

Au delà des revenus fonciers, le déficit de l'année courante est déductible du revenu global dans la limite de 10 700€, (hors intérêts d'emprunts).

Le déficit foncier non imputé sur le revenu global, est reportable pendant 10 ans sur les bénéfices fonciers.

### Obligations

Location nue du bien pendant 3 ans minimum.

### CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL

Les travaux payés en 2024 et les années suivantes peuvent diminuer le montant de l'impôt prélevé à la source de chaque année correspondante.

L'investisseur peut demander la modulation de son PAS et le diminuer dès l'année d'investissement.

### INTÉRÊT PATRIMONIAL

Être propriétaire d'un bien exceptionnel inscrit ou classé Monument Historique, qui conservera tous les avantages liés à son statut pendant toute sa durée de détention et à tous ses propriétaires ultérieurs.

### CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL

Les travaux payés en 2024 et les années suivantes peuvent diminuer le montant de l'impôt prélevé à la source de chaque année correspondante.

L'investisseur peut demander la modulation de son PAS et le diminuer dès l'année d'investissement.

### INTÉRÊT PATRIMONIAL

Optimiser la gestion de son patrimoine immobilier en réduisant l'impôt sur les revenus fonciers par la création de déficits reportables.

# RÉDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU

## INVESTIR EN LOI MALRAUX

La loi Malraux a été votée en 1962 pour renforcer la protection du Patrimoine historique et esthétique français. La réhabilitation des immeubles concernés, confère un avantage fiscal aux propriétaires en contrepartie d'une obligation de location pendant 9 ans.

### Type de bien

Immeuble situé en Site Patrimonial Remarquable (SPR) classé et couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé.

### Mécanisme & avantages

#### Réduction d'impôt de 30% du montant des travaux.

Si Impôt sur le Revenu < Réduction d'Impôt : excédent reportable 3 ans.

Les réductions d'impôt sont liées au paiement des appels de fonds travaux, eux-mêmes liés à l'avancement réel des travaux (dans le cas de la Vente d'Immeuble à Rénover) ou aux appels provisionnels (dans le cas de l'ASL).

### Plafonds & limites

#### Hors plafonnement global des niches fiscales.

Plafond glissant de 400 000€ de travaux réparti sur 4 ans toutes opérations Malraux confondues.  
Durée de l'opération de défiscalisation : les dépenses donnent lieu à une réduction d'impôt quand elles sont payées avant la fin de la 3ème année suivant la délivrance du permis de construire.

### Obligations

Location nue du bien pendant 9 ans.

Pour les logements : location en résidence principale (hors ascendants, descendants), sans plafond de ressources des locataires ni plafond de loyers.

## CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL

Réduction d'impôt payée en août de l'année suivant la dépense de travaux.  
Pas d'impact sur le prélèvement à la source.

## INTÉRÊT PATRIMONIAL

Être propriétaire d'un bien situé dans un site patrimonial remarquable protégé, au coeur des plus belles villes de France.

## INVESTIR EN PINEL TRANSFORMATION

### Type de bien

Immeuble ancien faisant l'objet de travaux en vue d'une transformation en logements.

### Mécanisme & avantages

Réduction d'impôt pour une acquisition en 2024 :

- 9% pour une durée d'engagement de location de 6 ans
- 12% pour une durée d'engagement de location de 9 ans
- 14% pour une durée d'engagement de location de 12 ans

### Plafonds & limites

Réduction d'impôt dans le plafonnement des niches fiscales.

L'assiette de la réduction d'impôt est plafonnée à 300 000€ incluant le prix du foncier (y compris parties annexes, cave et parking), les travaux de transformation et les frais de notaire.

L'immeuble doit être situé en zone Pinel A bis, A ou B1 et la location sera soumise aux plafonds de loyers et de ressources du locataire.

### Obligations

Location nue en habitation principale pendant 6 ans, 9 ans ou 12 ans.

## CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL

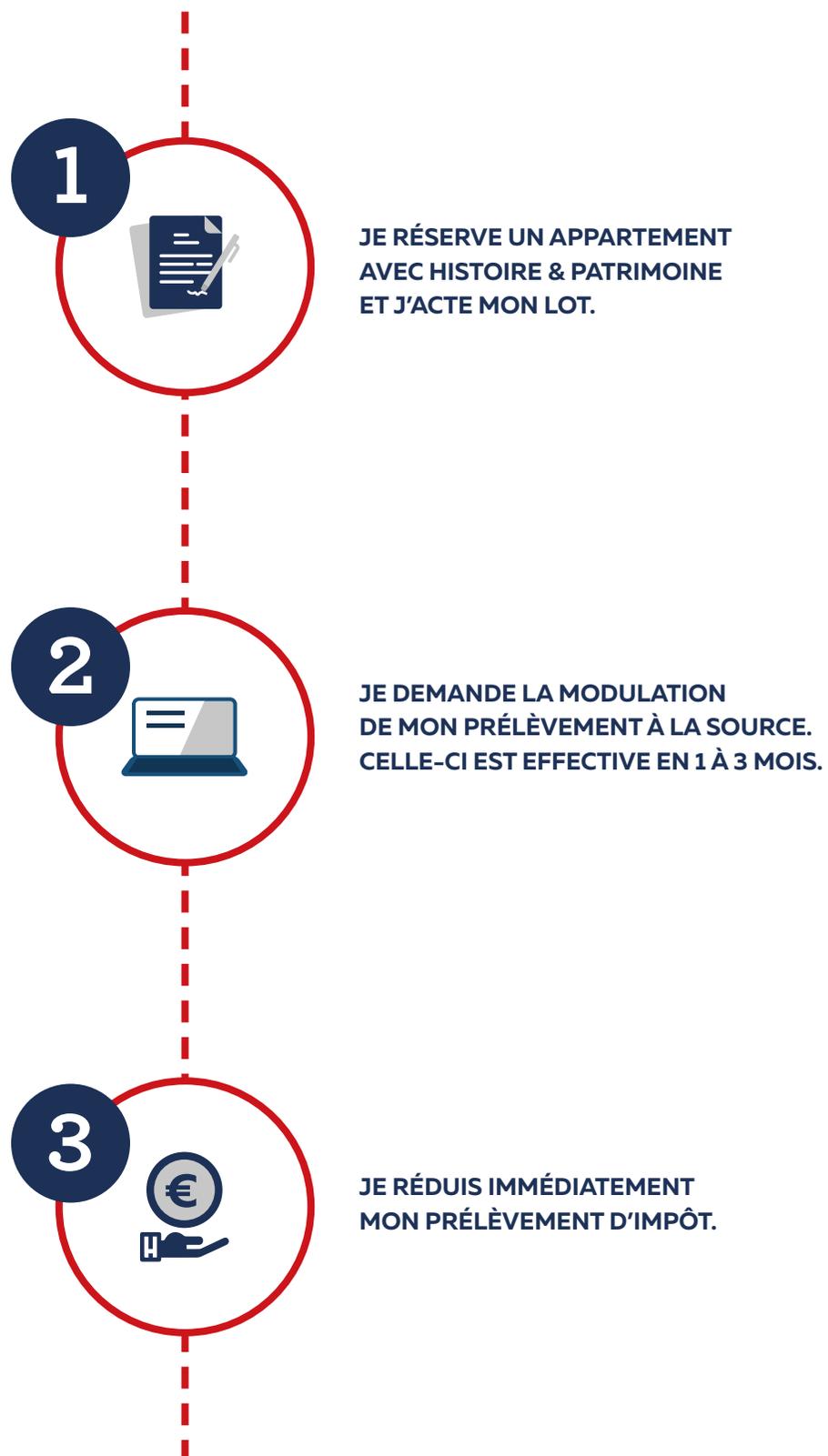
Réduction d'impôt débute l'année suivant la livraison.  
Acompte de 60% de la réduction en janvier, solde en août.  
Pas d'impact sur le prélèvement à la source.

## INTÉRÊT PATRIMONIAL

Optimiser fiscalement son patrimoine immobilier en couplant une réduction de l'impôt sur le revenu, le cas échéant, avec la création d'un déficit foncier reportable.

# RÉDUISEZ VOS IMPÔTS

GRÂCE À VOTRE INVESTISSEMENT,  
**VOUS POUVEZ RÉDUIRE DIRECTEMENT  
VOTRE PRÉLÈVEMENT D'IMPÔT À LA SOURCE (PAS).**



# DÉCOUVREZ NOS DEMEURES



## DOMAINE DE WENDEL

Hayange (57)

**125 appartements  
du studio au 4 pièces**

- » Grandes hauteurs sous plafond
- » Appartements baignés de lumière
- » Grandes terrasses privatives



## MONASTÈRES DES CARMELITES

Nogent-sur-Marne (94)

**40 appartements  
du studio au 4 pièces**

- » Cloître intérieur arboré
- » Appartements traversants
- » En plein coeur de ville



## STRASBOURG BUILDING

Strasbourg (67)

**69 appartements  
du studio au 4 pièces**

- » Immeuble incontournable du centre
- » Vues dégagées sur la ville
- » Intérieurs lumineux et beaux volumes



## HÔTEL-DIEU

Clermont-Ferrand (63)

**123 appartements  
du studio au 4 pièces**

- » Vues sur la Chaîne des Puys
- » Espaces intérieurs aménageables
- » Places de stationnement



## LIEUX D'HISTOIRE, LIEUX DE VIE

Le Groupe Histoire & Patrimoine est l'opérateur de référence de l'immobilier patrimonial. Fort d'une expérience de plus de 30 ans, avec des projets à travers la France entière, il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville.

Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations, dans des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire comme dans la rénovation de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs sauvegardés.

Ses références balaient tous les siècles, du XV<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle et tous les styles de l'architecture classique à l'architecture contemporaine.

Il œuvre avec des architectes qui partagent cette passion du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.



[contact@hpre.fr](mailto:contact@hpre.fr)

[www.histoire-patrimoine.fr](http://www.histoire-patrimoine.fr)

► N°Cristal 09 69 32 21 89

APPEL NON SURTAXE

