

Revente d'un bien ayant ouvert droit à l'avantage fiscal « Monument Historique »

Tout déficit « Monument Historique » imputé sur le revenu global à compter de 2009, au delà des conditions de droit commun (c'est à dire imputation sur le revenu global au delà de 10.700 euros ainsi que les intérêts d'emprunt) est subordonné à un engagement de conservation de l'immeuble de quinze ans.

Cette obligation de conservation ne constitue pas une obligation de location : la cessation de la location avant un délai de quinze ans n'emporte aucune conséquence dès lors que le bien a été maintenu affecté à la location dans les trois ans suivant la dernière imputation sur le revenu global.

La revente du bien avant quinze ans entraîne la réintégration des montants imputés sur le revenu global au delà des conditions de droit commun à compter de 2009 : le revenu global (dans le cas où propriétaire se garde la jouissance du bien) ou net foncier (dans le cas où le propriétaire affecte le bien à la location) de l'année de la cession et des deux suivantes sera majoré du tiers du montant des charges imputées au delà des conditions de droit commun. Les montants imputés avant 2009 ne sont pas concernés.

En contrepartie, les montants de travaux réintégrés peuvent être pris en considération dans le calcul de la plus-value.

Exemple

Acquisition le 1^{er} janvier 2008 d'un bien « Monument Historique » en vue de sa location à l'issue des travaux. Son propriétaire déduit de son revenu global 150.000 euros de travaux par an en 2008 et 2009. Il impute sur son revenu global 8.000 euros d'intérêts d'emprunt non absorbés par ses revenus fonciers pour 2008, 2009 et 2010.

→ Revente à compter du 1^{er} janvier 2023 : engagement de conservation respecté, aucune remise en cause des sommes défiscalisées.

→ Revente avant le 1^{er} janvier 2023 = conséquences fiscales :

- o Les 150.000 euros de travaux et 8.000 euros d'intérêts d'emprunt défiscalisés en 2008, ainsi que les 10.700 euros de travaux imputés sur le revenu global de 2009 ne seront pas remis en cause, soit 168.700 euros non remis en cause par la revente.
- o Les intérêts d'emprunt imputés à compter de 2009 (date de la réforme) ainsi que les montants de travaux imputés en 2009 sur le revenu global au delà de 10.700 euros, soit 155.000 euros, devront être réintégrés $((150.000-10700)+ (8.000 \times 2))$
- o Le tiers de cette somme, soit 51.667 euros, viendra majorer le revenu net foncier de l'année de cession et des deux suivantes.
- o 139.300 euros (150.000-10.700), correspondant aux montants de travaux réintégrés, pourront venir majorer le prix d'acquisition dans le cadre de la plus value.

La réintégration des sommes initialement déduites ne constitue pas une remise en cause de l'avantage fiscal obtenu par le passé, mais peut au contraire s'apparenter à un crédit d'impôt gratuit.

Pour ceux qui affectaient leur bien à la location, cette réintégration ayant la nature de revenus fonciers, elle pourra être gommée dès lors que l'on dispose de déficits fonciers à imputer.

BON À SAVOIR

Pas de remise en cause de l'avantage fiscal si la revente du bien est liée au licenciement, à une invalidité de 2^{ème} ou 3^{ème} catégorie ou au décès du contribuable ou de son conjoint (même si ce dernier n'est pas propriétaire du bien).

Pas de remise en cause non plus en cas de mutation à titre gratuit pour peu que les donataires, héritiers ou légataires reprennent l'engagement de conservation pour la durée restant à courir.

En cas de réintégration spontanée des déficits précédemment imputés, le contribuable n'est redevable ni des intérêts de retard, ni de la majoration de 10%.

Département Droit fiscal et patrimonial

Vianney RIVIERE,
Avocat associé

Olivier DENIS,
Avocat associé

Emmanuelle POUTS SAINT GERME,
Avocat associé

Claire BRUSSEAU
Juriste

Contacts :

vr@riviereavocats.com

od@riviereavocats.com

epsg@riviereavocats.com

cb@riviereavocats.com