

# Bulletin Opérations immobilières

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Rivière  
Avocats  
Associés

## **(2/2) Ce qu'il faut retenir du second PLFR 2017 : nos conseils concernant les monuments historiques**

*Aux termes d'une initiative aussi soudaine que brutale, le gouvernement a fait modifier la fiscalité applicable aux MH en 2018 et 2019 malgré les alertes émises par les principaux groupes d'opposition sur les dangers de son projet.*

*Le remarquable travail accompli en commission des finances tant de l'Assemblée Nationale que du Sénat restera donc lettre morte alors même il faisait consensus et permettait de ne pas désinciter à la réalisation de travaux sur les MH.*

*La situation des immeubles ordinaires demeure pour sa part inchangée malgré les propositions débattues.*

*Synthèse de la situation applicable et nos conseils en conséquence.*

### LA TRANSPPOSITION DU SYSTEME DE LA « MOYENNE » AUX MH

Bien que le gouvernement présentait la transposition aux MH du système de « la moyenne » comme une amélioration du dispositif existant afin de « ne pas dissuader (les propriétaires) de réaliser en 2018 des dépenses de travaux », celle-ci aura un impact surprenant dans la mesure où :

- **En ce qui concerne les dépenses de l'année 2018** : celles-ci sont intégralement déductibles des revenus de l'année 2018 (pas de changement par rapport au dispositif actuel) et pourront désormais être déduites pour 50% de leur montant en 2019, ce qui est néanmoins insuffisant pour inciter à la réalisation de travaux au cours de l'année 2018 ;
- **En ce qui concerne les dépenses de l'année 2019** : leur déductibilité sera désormais limitée à 50% de leur montant contrairement au dispositif jusqu'alors applicable qui permettait de les déduire dans les conditions normales ;

Pour rappel, les dépenses MH sont imputables sans limitation de montant sur le revenu global contrairement aux dépenses relatives à des immeubles de droit commun pour lesquelles cette imputation est limitée à 10.700 €. Or, cette imputation intégrale ne procurera aucun avantage fiscal dans la mesure où les revenus ordinaires de l'année 2018 seront neutralisés par le CIMR.

Les propriétaires de monuments historiques se voient donc moins bien traités que ceux d'immeubles de droit commun puisque, contrairement à ces derniers, ils ne pourront constater de déficit foncier reportable imputable sur leurs revenus futurs qui, eux, seront fiscalisés.

### NOS CONSEILS

D'un point de vue strictement fiscal, **acquitter des dépenses de travaux au cours des années 2018 et 2019 serait une erreur** et notre devoir de conseil nous impose de **vous inviter à reporter toute dépense et projets de restauration jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2020**.

*(avant cette réforme, seule l'année 2018 devait être une année « sans travaux »)*

Toutefois, ceux qui deviendraient propriétaires d'un MH à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 pourront déduire leurs dépenses de travaux dans les conditions normales (i.e. pour 100% de leur montant), de sorte que **nous conseillons donc de différer vos projets d'achat à cette date le cas échéant**.

### Remarque opérationnelle

L'instauration de la flat tax à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 aura pour conséquence de soustraire l'ensemble des revenus y étant soumis du barème de l'IR : concrètement, les dépenses MH ne pourront donc plus les neutraliser et permettre d'économiser l'impôt y afférent, sauf à opter pour la renonciation au bénéfice de cette flat tax.

### Un profil « idéal » ?

Les propriétaires percevant en 2018 quasi-exclusivement des revenus exceptionnels soumis au barème de l'IR (cas rare) auront intérêt à concentrer leurs dépenses en 2018 dans la mesure où celles-ci viendront d'imputer sur des revenus fiscalisés et permettront d'économiser l'impôt y afférent.

Ce système aboutit donc étonnamment à avantager certains propriétaires selon la typologie de leurs revenus, ce qui ne revêt aucune légitimité.

### **Ont participé à ce bulletin :**

Vianney Rivière  
Avocat associé

Olivier Denis  
Avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé  
Avocat associé

Thibault Du Réau  
Avocat

Cédric Vermuse  
Avocat

Contact : vr@riviereavocats.com