



INVESTISSEMENT IMMOBILIER LOCATIF

Monuments historiques

Investissez dans les Monuments Historiques et réduisez votre imposition (Sous conditions)

Un investissement immobilier locatif consiste à acquérir un bien immobilier puis le louer afin de **générer un revenu complémentaire potentiel** et **se constituer un patrimoine**.

Ce dispositif concerne les biens immobiliers classés Monument Historique par le Ministère de la Culture. Cet investissement consiste à acquérir un bien nécessitant des travaux de restauration. Les coûts de restauration et d'entretien du bien ainsi que les intérêts d'emprunts liés à l'acquisition du foncier et aux travaux sont déductibles à 100% du revenu global si le bien est loué ou ouvert au public. En contrepartie, vous vous engagez à conserver le bien pendant 15 ans et à le louer au minimum 3 ans.

Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et peut évoluer dans le temps.



Les avantages

Vous réalisez un investissement immobilier locatif :

- Vous sélectionnez un bien rénové par un professionnel et d'une qualité architecturale importante ce qui permet à votre actif d'être moins soumis aux aléas du marché immobilier.
- Vous investissez dans des zones de cœur de ville où la demande locative est forte.

Vous vous constituez un patrimoine à crédit ⁽¹⁾ :

- Les loyers perçus réduisent votre effort de remboursement du crédit ⁽²⁾.

Vous bénéficiez d'un dispositif fiscal avantageux :

- Vous percevez au moins 300.000€ de revenus par an ou vous percevez un revenu exceptionnel l'année de l'investissement.
- Vous êtes soumis à la tranche marginale d'imposition de 41 à 45%.
- Votre avantage fiscal n'entre pas dans le plafonnement global des niches fiscales de 10.000 €.
- Vous n'êtes pas limité dans le nombre de bien que vous pouvez acquérir.

⁽¹⁾ Un crédit immobilier est consenti sous réserve d'étude et d'acceptation de votre demande par la banque. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours pour accepter l'offre. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit vous rembourser les sommes versées.

⁽²⁾ Il ne faut pas tenir compte exclusivement des revenus locatifs pour faire face à vos obligations de remboursement d'un crédit immobilier.



Les inconvénients

Le non-respect des engagements de location et conditions entraîne la perte des incitations fiscales liées au dispositif Monuments historiques.

Tout investissement locatif comporte des risques, dont :

- **Risque d'impayés** : Les loyers ne sont pas garantis. En cas de recours au crédit, il ne faut pas tenir compte exclusivement des revenus locatifs pour faire face à vos obligations de remboursement.
- **Risque de vacance locative** : Un investissement immobilier est soumis à l'aléa locatif (vacance, dégradations). Il existe un retard possible de livraison du bien immobilier.
- **Risque de marché** : En cas de baisse du marché, le bien peut perdre de sa valeur. Le prix de cession à la vente n'est pas garanti.



L'essentiel

Investissements concernés

Engagements des investisseurs

Localisation des engagements

Conditions de location selon la localisation du logement

Avantages fiscaux obtenus

> Biens immobiliers classés Monuments Historiques par le Ministère de la Culture

> Obligation de conservation de l'immeuble pendant 15 ans
> Louer le bien minimum 3 ans après la dernière année d'imputation du déficit sur le revenu global sous peine de remise en cause de l'avantage fiscal

> Pas de zonage spécifique

> Aucun plafond de loyer mensuel par mètre carré
> Aucun plafond de ressources dans les locataires

> Dépend de votre taux marginal d'imposition pouvant aller jusqu'à 45% du montant total des travaux de rénovation
> Déduction impactant le revenu global sans limite



Cas pratique

Les données chiffrées utilisées dans cet exemple n'ont qu'une valeur indicative et informative. Elles ne préjugent en rien de résultats futurs.

Investissement dans un Immeuble classé en **Monuments Historiques** de **200 000 €**



Taux d'imposition à 41% et **travaux réalisés sur 2 ans**



+



La **réduction d'impôt** est de **20 500€/an**



Ainsi l'avantage fiscal est calculé comme suit :

Année 1 : 50 000 € x 41 % = 20 500 €

+ **Année 2** : 50 000 € x 41 % = 20 500 €

= la réduction est donc de **20 500 € /an.**



Bon Conseil

L'investissement en Monuments Historiques ne se résume pas à la recherche d'un rendement locatif optimisé par un dispositif fiscal. La qualité de l'emplacement et du bien sont des critères primordiaux pour réussir votre investissement.

Au terme de votre période d'engagement, pendant laquelle vous avez bénéficié du rendement locatif et de la défiscalisation, vous êtes libre de :

- continuer de louer votre bien,
- profiter de votre bien pour votre usage personnel,
- vendre pour récupérer un capital



ARKEA IMMOBILIER CONSEIL - 232 Rue du Général Paulet - 29200 Brest. SA au capital de 850 000€ - RCS BREST 302 714 688 - SIRET 302 714 688 0058 - filiale immobilière du Crédit Mutuel Arkéa. Carte professionnelle de transactions n° CPI 2901 2018 000 031 47, délivrée par la CII de la Bretagne Ouest - Garantie Crédit Mutuel Arkéa - 1 Rue Louis Lichou - 29480 Le Relecq Kerhuon.
Crédit Mutuel Arkéa - SA coopérative de crédit à capital variable et de courtage d'assurances - 1, rue Louis Lichou - 29480 Le Relecq-Kerhuon - Siren 775 577 018
RCS Brest - Orias 07 025 585 - Les Caisses de Crédit Mutuel sont des intermédiaires d'assurance inscrites au registre national, consultable sous www.orias.fr

Document à caractère publicitaire dépourvue de valeur contractuelle. Mise à jour : 12/2019
Selon réglementation fiscale en vigueur au 01/01/2019 susceptible d'évolutions.