

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-30-20-30-20181219

Date de publication : 19/12/2018

RFPI - Revenus fonciers - Régimes spéciaux - Monuments historiques et assimilés - Modalités de déduction - Immeuble procurant des recettes imposables et occupé par son propriétaire

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Revenus fonciers - Régimes spéciaux

Titre 3 : Régime des monuments historiques et assimilés

Chapitre 2 : Modalités de déduction

Section 3 : Immeuble procurant des recettes imposables et occupé par son propriétaire

Sommaire :

I. Immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques

A. Détermination du revenu net foncier correspondant aux recettes encaissées

1. Charges résultant de l'ouverture au public

2. Autres charges foncières

3. Travaux de réparation et d'entretien

B. Charges foncières à imputer sur le revenu global

II. Immeubles ayant reçu le label de la Fondation du patrimoine

1

Lorsque l'immeuble procure des recettes imposables et qu'il est occupé par son propriétaire, il convient alors de faire application :

- des règles concernant les revenus fonciers pour la détermination du revenu net correspondant aux recettes encaissées ([BOI-RFPI-SPEC-30-20-10](#)) ;

- du régime spécial (déduction sur le revenu global) en ce qui concerne les dépenses qui n'ont pas été prises en compte pour le calcul du revenu net foncier ([BOI-RFPI-SPEC-30-20-20](#)).

Tel est le cas, notamment, lorsqu'un propriétaire occupe son immeuble (même comme résidence secondaire) mais autorise des visites payantes ou loue une partie de cet immeuble.

5

À compter de l'imposition des revenus de l'année 2014, sous réserve de dispositions transitoires s'agissant des immeubles agréés par le ministre du budget sur le fondement du 1° ter du II de l'[article](#)

156 du code général des impôts (CGI) dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2013, seuls les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou labellisés "Fondation du patrimoine" peuvent bénéficier des modalités dérogatoires de prise en compte des charges foncières supportées.

I. Immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques

A. Détermination du revenu net foncier correspondant aux recettes encaissées

10

Le revenu net est égal à la différence entre les recettes encaissées et les charges -y compris celles entraînées par l'ouverture au public- qui se rapportent aux locaux visités. Ce revenu net est déterminé suivant les principes définis au [BOI-RFPI-SPEC-30-20-10](#), sous réserve des précisions suivantes.

Par exception aux règles applicables aux immeubles ordinaires, le déficit foncier éventuel peut être imputé sur le revenu global sans limitation de montant. L'excédent éventuel constitue un déficit global reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième inclusivement.

1. Charges résultant de l'ouverture au public

20

Les rémunérations versées au personnel chargé de percevoir les droits d'entrée et de guider les visiteurs sont prises en compte, en totalité, pour la détermination du revenu net foncier.

2. Autres charges foncières

30

Elles ne peuvent être prises en considération que dans la mesure où elles se rapportent aux locaux où le public a accès.

Pour déterminer cette quote-part, il convient en principe de tenir compte de toutes les circonstances de fait et notamment de l'importance relative des locaux dont le propriétaire se réserve l'utilisation et des parties de l'immeuble que le public est admis à visiter.

A titre de règle pratique, il est admis, toutefois, que les propriétaires peuvent, sans justification particulière, déduire de leurs revenus fonciers les trois quarts de ces charges.

3. Travaux de réparation et d'entretien

40

Ils ne peuvent en principe être pris en compte pour la détermination du revenu foncier que dans la proportion indiquée au **I-A-2 § 30**. Toutefois, pour les travaux exécutés par l'administration des affaires culturelles ou subventionnés, il convient d'admettre, à titre de règle pratique, que le propriétaire peut déduire intégralement au titre des revenus fonciers :

- la participation qu'il a versée sous la forme d'un fonds de concours ou de remboursement au Trésor ; la même règle s'appliquant aux cotisations de strict entretien, versées à l'administration des affaires culturelles ;

- le coût total des travaux de réparation et d'entretien subventionnés, sauf à ajouter la subvention aux recettes de l'année au cours de laquelle elle a été perçue.

50

Exemple 1 :

Le propriétaire d'un immeuble classé supporte les charges suivantes :

- dépenses nécessitées par la visite : 40 000 € ;
- participation à des travaux exécutés par l'administration des affaires culturelles : 20 000 € ;
- autres charges foncières : 80 000 €.

Pour la détermination de ses revenus fonciers, il peut déduire :

- la totalité des dépenses nécessitées par la visite (40 000 €) et de sa participation à des travaux exécutés par l'administration des affaires culturelles (20 000 €) ;
- les trois quarts de ses autres charges foncières ($80\,000 \times 3/4 = 60\,000$ €).

Le quart restant s'impute sur le revenu global, dans les proportions indiquées au **I-B § 60 à 70**.

Exemple 2 :

Un propriétaire supporte au cours d'une année donnée les charges suivantes :

- dépenses nécessitées par la visite : 40 000 € ;
- travaux ouvrant droit à une subvention de l'administration des affaires culturelles : 60 000 € ;
- autres charges foncières : 32 000 €.

Pour la détermination de ses revenus fonciers, il peut déduire :

- l'intégralité des dépenses nécessitées par la visite (40 000 €) et des dépenses ouvrant droit à une subvention (60 000 €) ;
- les trois quarts de ses autres charges foncières ($32\,000 \times 3/4 = 24\,000$ €).

Le quart restant s'impute sur le revenu global dans les conditions indiquées au **I-B § 60 à 70**.

L'année où il percevra la subvention, il devra ajouter le montant de celle-ci à ses recettes imposables.

Le résultat net ainsi obtenu constitue le revenu foncier imposable. S'il est positif, il s'ajoute aux revenus d'autres sources du contribuable. Dans le cas contraire, le déficit s'impute sur le revenu global de l'année considérée, ou à défaut, des six années suivantes.

B. Charges foncières à imputer sur le revenu global

60

Les charges foncières à imputer sur le revenu global sont celles dont il n'a pas été tenu compte pour la détermination du revenu net foncier correspondant aux recettes encaissées et qui sont censées se rapporter à la partie de l'immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques dont le propriétaire se réserve la disposition.

Elles peuvent être évaluées forfaitairement à un quart du montant des charges foncières - autres que les frais résultant de l'ouverture au public ([I-A-1 § 20](#)) et, le cas échéant, les participations à des travaux exécutés par l'administration des affaires culturelles ou subventionnés ([I-A-3 § 40](#)) qui ont été payées par le propriétaire au cours de l'année d'imposition.

70

Elles sont admises en déduction du revenu global :

- pour la totalité de leur montant si le public est admis à visiter l'immeuble ;
- pour 50 % de leur montant si l'immeuble est fermé au public.

II. Immeubles ayant reçu le label de la Fondation du patrimoine

80

Lorsqu'une partie seulement de l'immeuble donne lieu à la perception de recettes imposables, il convient de ventiler les charges d'entretien et de réparation déductibles entre le revenu foncier et le revenu global (prorata en fonction de la surface des locaux).

Dans ce dernier cas, les dépenses de réparation et d'entretien se rapportant à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la disposition sont imputables sur le revenu global dans les conditions et limites fixées à [l'article 41 I bis de l'annexe III au CGI](#).

Les autres charges sont prises en compte, lorsqu'elle portent sur la partie louée de l'immeuble, pour la détermination du revenu net foncier.