

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-ANNX-000093-19/12/2018

Date de publication : 19/12/2018

Autres annexes

**ANNEXE - RFPI - IR - Tableau synthétique du régime dérogatoire
applicable aux propriétaires d'immeubles classés ou inscrits au titre des
monuments historiques et d'immeubles labellisés Fondation du
patrimoine**

Catégorie d'immeubles	Revenus fonciers	Revenu global
I. Immeuble procurant des recettes et non occupé par son propriétaire		
Immeuble classé, inscrit ou « labellisé » qui donne lieu à la perception de recettes accessoires (ouvert à la visite payante et non occupé par le propriétaire).	Déduction à 100 % des charges de la propriété (charges réelles) + abattement forfaitaire de 2 290 € ou 1 525 € selon que l'immeuble classé ou inscrit comprend ou non un parc ou jardin ouvert au public.	Déficit foncier imputable sans limitation sur le revenu global. L'excédent éventuel constitue un déficit global, reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.
Immeuble classé, inscrit ou « labellisé » entièrement donné en location (donc non ouvert à la visite).	Déduction des charges réelles de la propriété (règle de droit commun des revenus fonciers).	Déficit foncier imputable sans limitation sur le revenu global. L'excédent éventuel constitue un déficit global, reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.
II. Immeuble ne procurant aucune recette		

Immeuble classé ou inscrit ne procurant pas de recettes (ouvert gratuitement à la visite ou non ouvert au public).	Néant.	Dédution sur le revenu global égale à 100 % du montant des travaux de réparation ou d'entretien subventionnés (net de la subvention). Pour les autres dépenses, déduction de 100 % lorsque l'immeuble est ouvert au public et de 50 % dans le cas contraire. En cas d'excédent, pas de report sur les revenus des années suivantes.
Immeuble « labellisé » ne procurant pas de recettes, n'étant pas ouvert au public.	Néant.	Dédution limitée à 50 % du montant des dépenses d'entretien et de réparation non subventionnées (portée à 100 % lorsque les dépenses sont subventionnées à hauteur de 20 % au moins de leur montant). En cas d'excédent, pas de report sur les revenus des années suivantes.
III. Immeuble procurant des recettes et occupé par son propriétaire		
Immeuble classé ou inscrit procurant des recettes (ouvert à la visite payante) et occupé par son propriétaire.	Dédution à 100 % des charges liées au droit de visite ou dues à l'ouverture partielle, ainsi que du montant des travaux de réparation ou d'entretien subventionnés (net de la subvention). Les autres charges foncières ne peuvent être déduites que dans la mesure où elles se rapportent aux locaux auxquels le public a accès (à titre de règle pratique 75 % des charges) + abattement forfaitaire de 2 290 € ou 1 525 € selon que l'immeuble classé ou inscrit comprend ou non un parc ou jardin ouvert au public.	Dédution sur le revenu global des charges foncières qui se rapportent à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance (à titre de règle pratique, 25 % des charges). Déficit foncier imputable sans limitation sur le revenu global. L'excédent éventuel constitue un déficit global, reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement.

Immeuble « labellisé » ouvert à la visite payante, occupé par son propriétaire.	Dédution à 100 % des charges liées au droit de visite ou dues à l'ouverture partielle. Les autres charges foncières ne peuvent être déduites que dans la mesure où elles se rapportent aux locaux auxquels le public a accès (à titre de règle pratique, le prorata est déterminé en fonction de la surface des locaux auxquels le public a accès par rapport à la surface totale).	Déficit foncier imputable sans limitation sur le revenu global. L'excédent éventuel constitue un déficit global, reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement. Dédution sur le revenu global des dépenses d'entretien et de réparation qui se rapportent à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance (à titre de règle pratique, le prorata est déterminé en fonction de la surface des locaux auxquels le public a accès par rapport à la surface totale) pour la moitié de leur montant (ou pour la totalité lorsque les travaux sont subventionnés à hauteur de 20 % au moins de leur montant).
Immeuble « labellisé » pour partie donné à la location et occupé par son propriétaire.	Dédution des charges réelles de la propriété (règle de droit commun des revenus fonciers) qui se rapportent aux locaux loués (à titre de règle pratique, le prorata est déterminé en fonction de la surface des locaux loués par rapport à la surface totale).	Déficit foncier imputable sans limitation sur le revenu global. L'excédent éventuel constitue un déficit global, reportable sur les revenus globaux des années suivantes jusqu'à la sixième année inclusivement. Dédution sur le revenu global des dépenses d'entretien et de réparation qui se rapportent à la partie de l'immeuble dont le propriétaire se réserve la jouissance (à titre de règle pratique, le prorata est déterminé en fonction de la surface des locaux loués par rapport à la surface totale) pour la moitié de leur montant lorsque les travaux sont subventionnés à hauteur de 20 % au moins de leur montant).

Exemple récapitulatif :

Le propriétaire d'un immeuble classé monument historique a payé, au cours de l'année N, les dépenses suivantes.

Charges résultant de l'ouverture au public : 29 000 €.

Autres charges foncières : 160 000 €.

La déduction des dépenses est fonction de l'affectation donnée à l'immeuble.

Si l'immeuble est ouvert au public et non occupé par le propriétaire :

Le revenu imposable est déterminé selon les règles applicables aux revenus fonciers.

Il s'établit ainsi en supposant que les droits de visite s'élèvent à 120 000 €.

Recettes : 120 000 €.

Charges déductibles :

- charges résultant de l'ouverture au public : 29 000 € ;

- autres charges foncières : 160 000 €.

Total : 189 000 €.

Déficit : - 69 000 €.

Ce déficit foncier peut s'imputer sur le revenu global de l'année considérée ou, à défaut, sur celui des années ultérieures jusqu'à la sixième inclusivement ([code général des impôts \[CGI\], art. 156, I-3°](#)).

Si l'immeuble n'est pas ouvert à la visite :

En application du régime spécial prévu au 1° ter du II de l'article 156 du CGI, une fraction des charges foncières est admise en déduction du revenu global. L'immeuble n'étant pas ouvert au public, les charges foncières sont admises en déduction du revenu global à concurrence de 50 %, soit :

$160\,000\text{ €} \times 50\% = 80\,000\text{ €}$.

Si l'immeuble est ouvert au public et que le propriétaire l'occupe en partie :

Dans ce cas, une partie des dépenses est prise en compte pour la détermination du revenu net foncier. Le surplus s'impute partiellement sur le revenu global.

1° Détermination du revenu foncier :

Le propriétaire peut déduire de ses recettes (droits de visite) :

- les charges spéciales résultant de l'ouverture au public ;

- une quote-part des autres charges foncières.

Le propriétaire utilise la tolérance administrative selon laquelle les trois quarts des locaux sont réputés ouverts au public.

Le revenu foncier s'établit ainsi :

Recettes (droits de visite) : 120 000 €.

Charges déductibles :

- charges résultant de l'ouverture au public : 29 000 € ;

- autres charges foncières : $160\,000\text{ €} \times 75\% = 120\,000\text{ €}$.

Total : 149 000 €.

Déficit : - 29 000 €.

Ce déficit foncier peut s'imputer sur le revenu global du contribuable et, en cas d'insuffisance, sur celui des années ultérieures jusqu'à la sixième inclusivement.

2° Charges déductibles du revenu global :

Montant des dépenses autres que celles résultant de l'ouverture au public : 160 000 €.

De cette somme, le propriétaire a déduit au titre des revenus fonciers : 120 000 €.

Le solde : 40 000 € est déductible du revenu global pour la totalité, puisqu'il s'agit d'un immeuble classé monument historique et ouvert au public.

Le montant des sommes déductibles du revenu global s'établit à 40 000 €.

Commentaire(s) renvoyant à ce document :

[IR - Base d'imposition - Charges déductibles du revenu brut global - Déductibilité des charges afférentes aux immeubles historiques et assimilés](#)

[RFPI - Revenus fonciers - Régimes spéciaux - Monuments historiques et assimilés - Modalités de déduction](#)