

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-30-19/12/2018

Date de publication : 19/12/2018

RFPI - Revenus fonciers - Régimes spéciaux - Régime des monuments historiques et assimilés

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](#)

1

En application des dispositions du 3° du I et du 1° ter du II de l'[article 156 du code général des impôts \(CGI\)](#), les propriétaires de monuments historiques et assimilés bénéficient, pour la détermination de l'assiette de l'impôt sur le revenu, de modalités dérogatoires de prise en compte des charges foncières supportées à raison de ces immeubles.

10

Les dispositions de l'article 156 du CGI relatives aux propriétaires d'immeubles historiques et assimilés s'appliquent :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ;
- aux immeubles faisant partie du patrimoine national en raison du label délivré par la Fondation du patrimoine, si ce label a été accordé sur avis favorable de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP).

20

Les charges foncières supportées par les propriétaires de monuments historiques et assimilés peuvent être admises en déduction :

- soit du revenu global du propriétaire dans les conditions et limites définies à l'[article 41 F de l'annexe III au CGI](#), à l'[article 41 G de l'annexe III au CGI](#), à l'[article 41 I de l'annexe III au CGI](#) et à l'[article 41 I bis de l'annexe III au CGI](#), lorsque l'immeuble ne lui procure aucune recette ([CGI, art. 156, II-1° ter](#)) ;
- soit du revenu foncier procuré par l'immeuble, lorsque celui-ci donne lieu à la perception de recettes imposables et qu'il n'est pas occupé par le propriétaire ([CGI, art. 156, I-3°](#)) ;
- soit pour partie du revenu foncier et pour partie du revenu global, lorsque l'immeuble procure des recettes mais est occupé en partie par son propriétaire.

30

L'[article 156 bis du CGI](#) subordonne depuis l'imposition des revenus de l'année 2009, le bénéfice de ces dispositions dérogatoires du droit commun à trois nouvelles conditions tenant à :

- l'engagement de conserver la propriété de l'immeuble concerné pendant une période d'au moins quinze années à compter de son acquisition, y compris lorsque celle-ci est antérieure au 1^{er} janvier 2009 ;
- la détention directe de l'immeuble, sous réserve d'exceptions applicables sous conditions ;
- l'absence de mise en copropriété de l'immeuble, sous réserve d'exceptions applicables sous conditions.

35

Par ailleurs, en application des dispositions de l'[article 31-0 bis du CGI](#), dans sa rédaction issue de l'[article 119 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016](#), les modalités dérogatoires de prise en compte des charges foncières supportées à raison de monuments historiques et assimilés peuvent également s'appliquer au preneur à bail lorsque les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- l'immeuble, bâti ou non bâti, doit être classé ou inscrit au titre des monuments historiques ;
- le propriétaire de cet immeuble ne doit pas être une personne physique ou morale relevant du régime des bénéficiaires industriels et commerciaux ;
- la location doit être consentie dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée d'au moins dix-huit ans.

Dans ce cas, le preneur à bail est imposé sous le régime des revenus fonciers, sur les recettes qu'il a perçues après prise en compte des charges qu'il a supportées. En cas de constatation d'un déficit foncier, il peut bénéficier, par substitution du propriétaire, des modalités dérogatoires, prévues au 3° du I de l'[article 156 du CGI](#), de prise en compte des charges foncières supportées à raison des immeubles historiques et assimilés.

Corrélativement, le propriétaire du monument historique donné à bail emphytéotique ne peut donc lui-même se prévaloir des dispositions du 3° du I de l'[article 156 du CGI](#).

Les dispositions de l'[article 31-0 bis du CGI](#) s'appliquent aux baux emphytéotiques conclus à compter du 1^{er} janvier 2017.

40

L'ensemble des règles concernant les modalités dérogatoires de prise en compte des charges foncières afférentes à des monuments historiques et assimilés est examiné ci-après.

Les développements qui suivent ne concernent cependant pas :

- les immeubles ou parties d'immeubles utilisés par leurs propriétaires pour les besoins d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou pour l'exercice d'une profession non commerciale. Dans cette hypothèse, il convient de se reporter aux dispositions applicables pour la détermination des revenus professionnels des propriétaires ;
- les sites classés : le classement des sites est en effet une procédure différente et les textes ne prévoient aucune déduction spéciale pour les immeubles construits sur les sites classés, à moins qu'ils ne soient en même temps des monuments historiques.

50

L'étude d'ensemble est ainsi divisée en quatre chapitres traitant :

- des immeubles concernés (chapitre 1, [BOI-RFPI-SPEC-30-10](#)) ;

- des modalités de déduction (chapitre 2, [BOI-RFPI-SPEC-30-20](#)) ;
- des conditions d'application (chapitre 3, [BOI-RFPI-SPEC-30-30](#)) ;
- des obligations des propriétaires et des sanctions (chapitre 4, [BOI-RFPI-SPEC-30-40](#)).