

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-30-10-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 17/04/2014

RFPI - Revenus fonciers - Monuments historiques - Immeubles concernés

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier
Revenus fonciers - Régimes spéciaux
Titre 3 : Régime des monuments historiques
Chapitre 1 : Immeubles concernés

Sommaire :

- I. Immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire
- II. Immeubles agréés
 - A. immeubles susceptibles d'être agréés
 - 1. Intérêt historique
 - 2. Intérêt artistique
 - 3. Intérêt touristique
 - B. Ouverture au public
 - C. Procédure d'agrément
- III. Immeubles ayant obtenu le label de la Fondation du patrimoine
 - A. Catégories d'immeubles
 - 1. Première catégorie
 - 2. Deuxième catégorie
 - 3. Troisième catégorie
 - B. Octroi du label de la Fondation du patrimoine
 - C. Visibilité de la voie publique

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.

Le régime spécial de déduction des charges foncières s'applique à trois catégories d'immeubles :

- aux immeubles classés monuments historiques ainsi qu'à ceux inscrits à l'inventaire supplémentaire **(II)** ;
- aux immeubles faisant partie du patrimoine national en raison de leur caractère historique ou artistique particulier et qui ont été agréés à cet effet par le ministre chargé du budget **(III)** ;

Remarque : Seules les mesures applicables aux immeubles historiques seront exposées. La procédure d'agrément est étudiée au [BOI-SJ-AGR-50-50](#)

- 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 du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) **(III)**.

I. Immeubles classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire

10

Le classement ou l'inscription à l'inventaire supplémentaire régi par la [loi du 31 décembre 1913](#) ne porte qu'exceptionnellement sur la totalité de l'immeuble.

Le plus souvent, ces procédures n'affectent que les parties extérieures des édifices telles que les façades et toitures.

En pareil cas, la protection, au sens de la loi précitée, n'est pas pour autant restreinte aux seules fractions inscrites ou classées mais s'étend en fait à l'ensemble du monument.

En effet, si l'approbation formelle de l'administration des affaires culturelles n'est requise que pour les travaux portant sur les parties désignées dans l'arrêté prononçant le classement ou l'inscription, ces services sont tenus de s'assurer que l'exécution des travaux sur les autres parties de l'édifice ne porte pas atteinte au caractère historique ou à la qualité architecturale du bâtiment.

Remarque : En ce qui concerne les modalités d'application du régime spécial de déduction en cas de classement partiel, il convient de se reporter aux explications données au Titre 3 chapitre 2 consacré aux modalités d'application de la déduction -section I si l'immeuble est productif de revenus ([BOI-RFPI-SPEC-30-20-10](#)) et section II dans le cas inverse ([BOI-RFPI-SPEC-30-20-20](#)).

Par ailleurs, la présentation d'une demande d'inscription d'un immeuble à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ne suffit pas à faire entrer ce bien dans le champ d'application du régime spécial défini au 1^{er} de l'article 156 du CGI et, de ce fait, à permettre au propriétaire de déduire de son revenu global le coût des travaux effectués dans l'édifice (CE, arrêt du 21 octobre 1987, n° 62773).

Il a été jugé, enfin, que la décision d'inscription d'un immeuble à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques n'a pas d'effet rétroactif (CE, arrêt du 12 décembre 1990, n° 61552).

II. Immeubles agréés

20

En application des dispositions de l'[article 41 H de l'annexe III au CGI](#), ces immeubles doivent faire partie du patrimoine national en raison de leur caractère historique ou artistique particulier et être ouverts au public.

A. immeubles susceptibles d'être agréés

30

Peuvent être considérés comme faisant partie du patrimoine national et donner lieu à un agrément les immeubles dont la visite présente un intérêt historique, artistique ou touristique.

1. Intérêt historique

40

Il s'agit d'immeubles anciens, témoins d'événements historiques importants ou inclus dans des secteurs sauvegardés. De même, peuvent également être concernés les immeubles dans lesquels une importante personnalité littéraire, artistique ou politique a résidé.

2. Intérêt artistique

50

Il s'agit d'immeubles présentant un style ou une architecture caractéristique.

3. Intérêt touristique

60

Il s'agit d'immeubles susceptibles d'établir un courant touristique dans la région où ils sont situés.

70

Lorsque des travaux sont entrepris, ils doivent être exécutés de manière à ne pas dénaturer les qualités essentielles du bâtiment. À défaut, le propriétaire de l'immeuble s'exposerait au retrait de l'agrément ou au refus de son renouvellement.

B. Ouverture au public

80

Aux termes de l'[article 17 ter de l'annexe IV au CGI](#) qui fixe les conditions d'ouverture, sont réputés ouverts à la visite, les immeubles que le public est admis à visiter au moins :

- soit cinquante jours par an, dont vingt-cinq jours non ouvrables, au cours des mois d'avril à septembre inclus ;
- soit quarante jours pendant les mois de juillet, août et septembre.

90

Cette durée minimale d'ouverture au public peut être réduite lorsqu'une ou plusieurs conventions portant sur l'organisation de visites de l'immeuble par des groupes d'élèves de l'enseignement primaire ou secondaire, des groupes d'enfants mineurs encadrés par des structures d'accueil collectif à caractère éducatif mentionnées à l'[article L227-4 du code de l'action sociale et des familles](#) ou des groupes d'étudiant de l'enseignement supérieur sont conclues entre le propriétaire et les établissements d'enseignements publics ou privés sous contrat d'association avec l'État ou les structures précitées. Cette réduction, dans la limite de 10 jours par année civile, est égale au nombre de jours au cours desquels l'immeuble fait l'objet, entre le 1er septembre de l'année précédente et le 31 août suivant, de telles visites, sous réserve que celles-ci comprennent chacune au moins vingt participants.

100

Un jour d'ouverture doit compter l'accès effectif et immédiat du public aux biens en cause pendant au moins six heures.

C. Procédure d'agrément

110

La demande d'agrément doit être préalable à l'opération qui la motive ([CGI, art. 1649 nonies](#)).

Elle doit être déposée auprès du directeur régional des finances publiques du lieu de situation de l'immeuble avant le 31 décembre de la première année pour laquelle l'application du régime exposé ci-après est sollicitée (cf. [BOI-SJ-AGR-50-50](#)).

III. Immeubles ayant obtenu le label de la Fondation du patrimoine

120

Sont concernés les immeubles qui, sans être classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire ni faisant l'objet d'un agrément ministériel, font partie du patrimoine national à raison du label qui leur a été accordé par la Fondation du patrimoine ([article L143-1 du code du patrimoine](#)). L'octroi du label est notamment subordonné à la condition que l'immeuble soit visible de la voie publique.

A. Catégories d'immeubles

130

Peuvent être considérés comme faisant partie du patrimoine national les immeubles appartenant aux trois catégories visées ci-après et qui ont reçu le label de la Fondation du patrimoine.

1. Première catégorie

140

Elle comprend les immeubles non habitables constituant le « petit patrimoine de proximité ». Ces immeubles peuvent être situés aussi bien en zone urbaine qu'en zone rurale. Il s'agit de bâtiments tels que les pigeonniers, lavoirs, fours à pain, chapelles, moulins, etc.

2. Deuxième catégorie

150

Elle recouvre les immeubles habitables ou non habitables situés dans les « zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager » (Z.P.P.A.U.P.) créées en application des dispositions de la [loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée](#) et du [décret n° 84-304 du 25 avril 1984](#).

3. Troisième catégorie

160

Elle vise les immeubles habitables ou non habitables les plus caractéristiques du patrimoine rural (fermettes, granges, maisons de village, petits manoirs ruraux, etc.).

Par définition, ces immeubles se situent principalement en zone rurale. Toutefois, des immeubles de cette nature qui, compte-tenu de l'évolution des agglomérations se situeraient désormais en zone urbaine, ont

Les parcs et jardins ne peuvent en aucun cas prétendre au bénéfice des dispositions du [3° du I et du 1° ter du II de l'article 156 du CGI](#) au titre d'immeubles ayant reçu le label de la Fondation du patrimoine.

170

L'immeuble doit figurer dans le patrimoine privé du contribuable directement ou indirectement (détention par l'intermédiaire d'une SCI, d'un groupement foncier rural notamment).

Il s'agit des immeubles dont le contribuable conserve la jouissance ([1° ter du II de l'article 156 du CGI](#)) ou dont les revenus tirés de la location sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers ([3° du I de l'article 156 du CGI](#)).

B. Octroi du label de la Fondation du patrimoine

180

Les immeubles, qui ont obtenu le label de la Fondation du patrimoine sur avis favorable du service départemental de l'architecture et du patrimoine, peuvent faire partie du patrimoine national.

Peuvent obtenir ce label, les immeubles répondant à l'ensemble des conditions d'éligibilité et pour lesquels la Fondation du patrimoine s'est engagée à subventionner à hauteur de 1 % au minimum, le montant des travaux à réaliser.

Les travaux ne doivent pas commencer avant l'attribution du label par la Fondation du patrimoine.

Par ailleurs, il est admis, à titre de mesure de simplification, que le pourcentage de 1% s'apprécie au vu des devis toutes taxes comprises présentés par les propriétaires pour l'octroi du label.

Le service départemental de l'architecture et du patrimoine peut accorder un avis favorable aux seuls immeubles :

- les plus significatifs et dignes d'intérêt sur le plan patrimonial, c'est-à-dire ceux présentant des caractéristiques architecturales et historiques fortes ;
- dont l'état général nécessite des travaux de conservation permettant leur sauvegarde dans leur destination d'origine ou, le cas échéant, leur transformation en vue d'un usage d'intérêt public.

C. Visibilité de la voie publique

190

L'immeuble doit être visible de la voie publique. Il n'est pas en revanche exigé qu'il soit ouvert au public.

Depuis la voie publique, l'immeuble doit présenter la majorité de ses parties les plus intéressantes au plan architectural (pour un immeuble habitable, sa façade principale doit impérativement être visible) qui doivent pouvoir être appréciées à une distance raisonnable (perception des détails).

Cette condition n'est pas satisfaite lorsque la visibilité nécessite un accès à la propriété entourant l'immeuble. Le terme « voie publique » s'entend d'une voie ouverte au public (ex : chemins de grande randonnée labellisés GR, même s'ils sont situés sur des terrains privés).