

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

Identifiant juridique : BOI-SJ-AGR-50-50-20140417

Date de publication : 17/04/2014

Date de fin de publication : 13/12/2018

SJ - Mesures fiscales soumises à agrément préalable - Agréments en faveur du patrimoine artistique national - Propriétaires de monuments historiques et assimilés autorisés à imputer sur le revenu global les charges afférentes à leurs immeubles

Positionnement du document dans le plan :

SJ - Sécurité juridique

Mesures fiscales soumises à agrément préalable

Titre 5 : Agréments en faveur du patrimoine artistique national

Chapitre 5 : Propriétaires de monuments historiques et assimilés les autorisant à imputer sur le revenu global les charges afférentes à leurs immeubles

Sommaire :

- I. Exception à la condition relative à la conservation des immeubles
 - A. Principe
 - B. Exception
 - 1. Obtention d'un agrément
 - 2. Champ d'application
 - 3. Conditions d'application
 - 4. Procédure d'agrément
- II. Exception à la condition relative à l'absence de division des immeubles
 - A. Principe
 - B. Exception
 - 1. Obtention d'un agrément
 - 2. Champ d'application
 - 3. Conditions d'application
 - 4. Procédure d'agrément

1

Les propriétaires de monuments historiques et assimilés bénéficient de dispositions fiscales particulières destinées à tenir compte des sujétions auxquelles ils sont soumis.

10

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.

Ce régime spécial, dont les modalités ont été fixées par décret ([CGI, ann. III, art. 41 E](#) à [CGI, ann. III, art. 41 J](#)), autorise les propriétaires d'immeubles historiques à déduire de leur revenu global, une partie des charges foncières qu'ils supportent même si l'immeuble est utilisé comme résidence secondaire.

Il ne s'applique qu'aux immeubles ou parties d'immeubles qui ne donnent lieu à la perception d'aucune recette.

En revanche, lorsque l'immeuble procure des recettes à titre principal (location) ou à titre accessoire (droit de visite notamment) les règles applicables sont celles prévues pour la détermination des revenus fonciers.

Il est néanmoins précisé que les déficits continuent, même dans ce cas, à être imputés sur le revenu global, le 3° du 1 de l'article 156 du CGI aux termes duquel les déficits fonciers s'imputent exclusivement sur les revenus fonciers des dix années suivantes, ne s'appliquant pas aux déficits provenant de monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine en application de l'[article L. 143-2 du code du patrimoine](#) si ce label a été accordé sur avis favorable du service territorial de l'architecture et du patrimoine.

Dans le cas où le propriétaire loue ou autorise la visite payante d'une partie de son château et se réserve, à titre privatif, la disposition des autres pièces, il convient de faire application des deux régimes.

Les règles prévues à l'égard des immeubles classés et inscrits aux monuments historiques ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine sont applicables de plein droit : elles ne sont pas subordonnées à l'octroi d'un agrément.

Ces règles sont applicables sur agrément pour les immeubles qui, sans être classés, présentent un caractère historique ou artistique particulier.

Remarque : A compter de l'imposition des revenus de l'année 2014 et sous réserve de dispositions transitoires en faveur de certains immeubles agréés (pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-SPEC-30-10 au II § 15](#)), 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 ([loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, art. 26, I-I et m](#)).

20

En outre, l'[article 156 bis du CGI](#) subordonne le bénéfice de ces dispositions dérogatoires du droit commun à trois conditions :

- l'engagement de conserver la propriété de l'immeuble concerné pendant une période donnée. Par exemple, en 2011, celle-ci est 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, sauf s'il est détenu par l'intermédiaire d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés ayant obtenu un agrément délivré par le ministre chargé du budget après avis du ministre chargé de la culture ou dont les associés sont membres d'une même famille ;

- l'absence de mise en copropriété de l'immeuble, sauf si la division fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre chargé du budget après avis du ministre chargé de la culture.

Ainsi, les exceptions à la détention directe des immeubles et à l'absence de division des immeubles ont été prévues sous condition d'obtention d'un agrément.

(30 à 110)

120

Les dispositions de l'[article 156 bis du CGI](#) s'appliquent à tous les immeubles historiques ou assimilés, qu'ils soient soumis ou non à l'agrément préalable (cf. **I-A § 30 du présent document dans sa version publiée le 23 septembre 2013**).

I. Exception à la condition relative à la conservation des immeubles

A. Principe

130

Le premier alinéa du II de l'[article 156 bis du CGI](#) prévoit que le bénéfice des dispositions de l'[article 156 du CGI](#) propres aux immeubles historiques ou assimilés n'est pas ouvert aux immeubles acquis après le 1^{er} janvier 2009 par des sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés.

B. Exception

140

Toutefois, le second alinéa du II de l'[article 156 bis du CGI](#) prévoit une exception à ce principe lorsque la société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés obtient un agrément délivré par le ministre chargé du budget après avis du ministre chargé de la culture.

1. Obtention d'un agrément

150

Les associés de sociétés civiles non familiales non soumises à l'impôt sur les sociétés peuvent bénéficier du régime spécial à la condition que la société propriétaire de l'immeuble obtienne, pour l'immeuble concerné, un agrément délivré par le ministre chargé du budget après avis du ministre chargé de la culture.

Cette exception a pour but de ne pas exclure du régime spécial les monuments historiques qui sont détenus, en pleine propriété ou non, par une SCI dont les associés ne sont pas membres de la même famille lorsque, au vu de l'importance des charges relatives à leur entretien, la propriété individuelle ne permet pas d'assurer la conservation de ces immeubles et à condition que leur intérêt patrimonial justifie également ce mode de détention.

2. Champ d'application

160

Aux termes du second alinéa du II de l'[article 156 bis du CGI](#), l'agrément peut être délivré sous réserve que le recours à un tel mode de détention soit justifié par l'intérêt patrimonial du monument et l'importance des charges relatives à son entretien. Ces deux critères, qui sont cumulatifs, sont

appréciés au cas par cas, à partir de l'examen des situations de fait.

Il est précisé que les charges relatives à l'entretien du monument s'entendent des travaux de strict entretien ainsi que des travaux de réparation nécessaires au maintien de l'immeuble en bon état de conservation.

La condition relative à l'intérêt patrimonial du monument peut notamment être justifiée par la production d'un projet de restauration de l'immeuble concerné.

Cela étant, dans tous les cas, l'agrément du ministre du budget n'emporte pas agrément des travaux qui seront réalisés. En d'autres termes, si les travaux réalisés après la délivrance de l'agrément portent atteinte à l'intérêt patrimonial du monument, l'agrément peut être retiré.

S'agissant de l'importance des charges concernant l'immeuble détenu en SCI et pouvant justifier l'octroi de l'agrément, elle doit être comparée avec celle des charges relatives à d'autres immeubles protégés, et non avec celle des charges d'entretien d'un immeuble ordinaire.

3. Conditions d'application

170

Pour bénéficier de l'exception à la condition de détention directe, les associés doivent prendre l'engagement de conserver la propriété de leurs parts pendant une période d'au moins quinze années à compter de leur acquisition.

La cession de parts de la société ou de droits relatifs à ces parts au cours de la période de quinze années constitue une rupture de l'engagement de conservation, et la majoration de la base d'imposition prévue au III de l'[article 156 bis du CGI](#) est applicable.

4. Procédure d'agrément

180

La demande d'agrément doit être déposée par le représentant légal de la SCI auprès du directeur départemental ou Régional des finances publiques du lieu de situation de l'immeuble avant le 31 décembre de la première année au titre de laquelle la déduction est pratiquée. Les pièces à fournir à l'appui de la demande sont :

- les derniers statuts et un extrait K-bis de la SCI ;
- l'acte d'acquisition de l'immeuble ;
- selon le cas, la copie de la décision de classement ou d'inscription au titre des monuments historiques, la copie de l'agrément délivré par le ministre du budget ou le justificatif relatif à l'attribution du label délivré par la Fondation du patrimoine ;
- la liste et le montant des charges relatives à l'entretien de l'immeuble supportées par le ou les propriétaires de l'immeuble au cours des trois dernières années (montant des travaux réalisés, montant de la prime d'assurance, etc.).

Le service instructeur de la direction départementale ou Régionale des finances publiques statue sur la demande d'agrément après avis du ministère chargé de la culture. L'avis du ministère chargé de la culture est délivré par le préfet de région, sous l'autorité duquel se trouve la direction régionale des affaires culturelles (DRAC), du lieu de situation de l'immeuble. Cet avis est transmis par le préfet de région au service instructeur précité dans les quatre mois de sa propre saisine par ce service.

II. Exception à la condition relative à l'absence de division des immeubles

A. Principe

190

Le V de l'article 156 bis du CGI prévoit que le bénéfice des dispositions de l'article 156 du CGI propres aux immeubles historiques ou assimilés n'est pas ouvert aux immeubles ayant fait l'objet d'une division depuis le 1^{er} janvier 2009.

La division consiste à répartir par lots la propriété d'un immeuble entre plusieurs personnes, ces lots comprenant une partie privative et une quote-part de parties communes.

L'objectif de cette mesure est d'éviter que des immeubles appartenant au patrimoine national ne soient considérés comme un simple produit d'optimisation fiscale, susceptibles d'être vendus à la découpe à des investisseurs au détriment de la qualité de la conservation de ces immeubles.

B. Exception

200

Une exception est toutefois prévue lorsque la division fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre du budget, après avis du ministre de la culture, si l'intérêt patrimonial du monument et l'importance des charges relatives à son entretien la justifient.

1. Obtention d'un agrément

210

Afin de ne pas exclure du régime de faveur les propriétaires d'immeubles historiques et assimilés dont la configuration permet une division et pour lesquels une telle mise en copropriété n'a pas pour objectif la vente à la découpe du monument, la division peut être autorisée avec le bénéfice de ce régime de faveur sur agrément délivré par le ministre chargé du budget, après avis du ministre chargé de la culture, lorsque l'intérêt patrimonial du monument et l'importance des charges relatives à son entretien la justifient.

2. Champ d'application

220

Aux termes du V de l'article 156 bis du CGI, l'agrément peut être délivré sous réserve que la division soit justifiée par l'intérêt patrimonial du monument et l'importance des charges relatives à son entretien. Ces deux critères sont appréciés de la même façon (cf. I-B-2 § 160).

3. Conditions d'application

230

Les copropriétaires doivent conserver leur quote-part dans des conditions similaires aux porteurs de parts de SCI évoqués au I-B-3 § 170.

4. Procédure d'agrément

240

La demande d'agrément doit être déposée par le propriétaire de l'immeuble auprès du directeur départemental ou Régional des finances publiques du lieu de situation de l'immeuble, préalablement à l'acte authentique de division. Les pièces à fournir à l'appui de la demande sont :

- le projet d'acte authentique de division de l'immeuble avec les plans de division ;
- le nombre, la nature, les propriétaires, l'affectation des lots et leur destination (conservation, vente, donation, etc.) ;
- selon le cas, la copie de la décision de classement ou d'inscription au titre des monuments historiques, la copie de l'agrément du ministre du budget ou le justificatif relatif à l'attribution du label délivré par la Fondation du patrimoine ;
- la liste et le montant des charges relatives à l'entretien de l'immeuble supportées par le ou les propriétaires de l'immeuble au cours des trois dernières années (montant des travaux réalisés, montant de la prime d'assurance, etc.).

Le service instructeur de la direction départementale ou régionale des finances publiques statue sur la demande d'agrément après avis du ministère chargé de la culture. L'avis du ministère chargé de la culture est délivré par le préfet de région, sous l'autorité duquel se trouve la DRAC, du lieu de situation de l'immeuble. Cet avis est transmis par la DRAC au service instructeur dans les quatre mois de sa propre saisine par ce service.