RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPEC-30-20-10-12/09/2012
Date de publication : 12/09/2012
Date de fin de publication : 17/04/2014

# RFPI – Monuments historiques – Immeuble procurant des recettes imposables et non 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
Chapitre 2 : Modalités de déduction
Section 1 : Immeuble procurant des recettes imposables et non occupé par son propriétaire

## Sommaire :

I. Immeuble historique donné en location
A. Règles générales de déduction des charges
B. Règles spécifiques aux monuments historiques et assimilés
1. Travaux exécutés directement par le service des monuments historiques
2. Travaux exécutés par le propriétaire
3. Entretien des monuments classés assuré par le service des monuments historiques
C. Cas particulier du classement partiel
II. Immeuble procurant des recettes accessoires et non utilisé par son propriétaire pour ses besoins personnels
A. Immeuble ouvert au public
1. Charges déductibles
a. Charges entraînées par le droit de visite
b. Primes d'assurances
c. Les frais de promotion et de publicité
d. Les dépenses d'acquisition de matériel informatique
2. Détermination du revenu net foncier
B. Immeuble procurant des recettes au titre de la location du droit d'affichage
1. Nature de ces recettes
2. Charges foncières financées en tout ou partie par ces recettes
3. Modalités déclaratives

**1**

Les règles fixées par les articles 28 à 31 du code général des impôts (CGI) pour les revenus fonciers sont applicables si l'immeuble donne lieu à la perception de recettes imposables et n'est pas occupé par son propriétaire.

Cette situation peut se rencontrer dans les cas suivants :

- immeubles loués en totalité ;

- immeubles qui ne sont pas donnés en location mais qui donnent lieu à la perception de recettes accessoires (droits d'entrée notamment) sans que le propriétaire les occupe.

**10**

Par exception aux règles applicables aux immeubles ordinaires, le déficit foncier éventuellement constaté est imputable sur le revenu global sans limite de montant (3° du I de l'article 156 du CGI, cf. BOI-RFPI-BASE-30-20-10).

L'excédent éventuel constitue un déficit global reportable sur le revenu global des six années suivantes inclusivement.

# I. Immeuble historique donné en location

## A. Règles générales de déduction des charges

**20**

Lorsque l'immeuble est donné intégralement en location, le propriétaire peut imputer, dans les conditions de droit commun, la totalité des charges foncières qu'il supporte sur le montant des loyers qu'il perçoit.

**30**

Les charges de la propriété susceptibles de générer le déficit foncier sont celles énumérées au 1° du I de l'article 31 du CGI.

Il s'agit principalement des dépenses de réparation et d'entretien, les dépenses d'amélioration afférentes à des locaux d'habitation, les impositions autres que celles incombant aux occupants perçues au profit des collectivités territoriales (taxe foncière sur les propriétés bâties principalement), les intérêt d'emprunt et les frais de gestion (rémunération des gardes et concierges, frais de procédure, frais de gérance).

S'agissant des primes d'assurance afférentes aux monuments historiques, leur déduction n'est subordonnée à aucune condition particulière (pour plus de précisions sur ce point, se reporter au BOI-RFPI-BASE-20-60-B-I).

**40**

Le dispositif ne concerne pas les immeubles ou parties d'immeubles utilisées par leurs propriétaires pour les besoins d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou pour l'exercice d'une profession non commerciale (cf. BOI-RFPI-SPEC-30).

En ce qui concerne les logements situés dans un immeuble en copropriété pour lesquels l'option pour le dispositif de l'amortissement « Robien » a été exercé, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-20-40 (I-E § 120).

## B. Règles spécifiques aux monuments historiques et assimilés

La prise en compte des travaux de restauration, de réparation et d'entretien appelle les commentaires suivants :

### 1. Travaux exécutés directement par le service des monuments historiques

**50**

Lorsque les travaux sont exécutés directement par le service des monuments historiques, le propriétaire est appelé soit à verser une participation sous la forme d'un fonds de concours, soit à rembourser une partie des dépenses. Il est alors autorisé à comprendre dans ses charges déductibles les seules sommes dont il a effectivement supporté la charge au cours de l'année d'imposition.

### 2. Travaux exécutés par le propriétaire

**60**

Lorsque les travaux ont été dûment autorisés, ils peuvent donner lieu à l'octroi d'une subvention versée soit par l'administration des affaires culturelles, soit par une collectivité publique ou privée.

En pareil cas :

- les travaux de restauration, d'entretien ou de réparation sont admis intégralement en déduction des revenus de l'année de leur paiement ;

- la subvention est ajoutée aux recettes de l'année au cours de laquelle elle a été perçue.

Tel est également le cas des dons reçus de la Fondation du patrimoine ou de fondations ou associations reconnues d'utilité publique et agréées par le ministre chargé du budget, en vue de subventionner la réalisation de travaux sur un monument historique privé.

### 3. Entretien des monuments classés assuré par le service des monuments historiques

**70**

Les propriétaires peuvent confier le soin d'assurer le strict entretien de leurs immeubles au service des monuments historiques. Ils versent alors une cotisation annuelle à cette administration. Les

versements effectués à ce titre doivent être assimilés à des dépenses de réparation et d'entretien et donc être admis en déduction.

### C. Cas particulier du classement partiel

**80**

RM Klifa, n° 44314, AN JO du 17 mars 1997, p. 1348

Texte de la réponse :

« Lorsqu'un immeuble classe monument historique inscrit a l'inventaire supplémentaire ou agrée par le ministre de l'économie et des finances procure des recettes imposables dans la catégorie des revenus fonciers, son propriétaire détermine son revenu dans les conditions de droit commun, c'est-a-dire en déduisant des recettes retirées de cet immeuble les charges de la propriété énumérées a l'article 31 du CGI. Si, pour cet immeuble, il constate un déficit foncier, ce dernier est imputable sans limitation de montant sur son revenu global, y compris, le cas échéant, pour la partie qui provient des intérêts d'emprunt. Ces règles s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque le classement ou l'inscription a l'inventaire supplémentaire ne concerne pas la totalité de l'immeuble, a condition toutefois que ce classement ou cette inscription ne soit pas limite a des éléments isoles ou dissociables de l'ensemble immobilier, tels un escalier, des plafonds ou certaines salles, mais vise la protection de l'ensemble architectural. A défaut, seuls les travaux qui sont exposes sur les éléments classes ou inscrits a l'inventaire supplémentaire ou qui sont destines a en assurer la conservation peuvent participer, pour leur montant total, a la constitution d'un déficit imputable sur le revenu global sans limitation de montant ».

**90**

*Dans son arrêt du 5 février 2009, le Conseil d'État a jugé que la réponse Klifa précité rend applicable le régime fiscal dérogatoire prévu par la loi aux déficits fonciers relatifs aux parties non inscrites d'un immeuble, à la condition que le classement vise la protection de l'ensemble architectural et ne se limite pas à des éléments isolés dissociables.*

*CE, n° 303425 8ème et 3ème s.-s. du 5 février 2009*

## II. Immeuble procurant des recettes accessoires et non utilisé par son propriétaire pour ses besoins personnels

### A. Immeuble ouvert au public

**100**

En pratique, la situation de l'immeuble procurant des recettes accessoires se rencontre principalement lorsque cet immeuble classé, inscrit ou agréé, est ouvert au public moyennant le paiement d'un droit d'entrée, mais n'est, d'aucune manière, utilisé par le propriétaire pour ses besoins personnels.

Pour plus de précisions sur l'ouverture au public, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-30-10 (II-B).

## 1. Charges déductibles

**110**

Les propriétaires de monuments historiques et assimilés sont autorisés, lorsque ces monuments sont ouverts à la visite (pour plus de précisions sur cette notion, voir l'article 41 I de l'annexe III au CGI et les articles 17 ter à 17 quinquies de l'annexe IV au CGI) et procurent des revenus imposables dans la catégorie des revenus fonciers, à comprendre dans les charges déductibles pour leur montant réel, outre les dépenses précédemment énoncées (***I***), les dépenses suivantes :

### a. Charges entraînées par le droit de visite

**120**

Les charges de la propriété entraînées par le droit de visite comme, notamment, les rémunérations du personnel chargé de percevoir les droits d'entrée et de guider les visiteurs, telles qu'elles sont définies à l'article 31 du CGI, sont déductibles. En cas de déficit, celui-ci est déduit du revenu global et, éventuellement, reporté sur les revenus des années suivantes jusqu'à la sixième inclusivement (3° du I de l'article 156 du CGI).

Toutefois, afin d'éviter des contestations, il a été admis que les propriétaires pourront déduire, sans justification, au titre des frais fixes occasionnés par le droit de visite une somme de :

- 1 525 € lorsque l'immeuble ne comprend ni parc, ni jardin ouvert au public ;

- 2 290 € dans le cas contraire.

Cet abattement est pratiqué sur le montant brut des recettes et, c'est dans la mesure seulement où il subsiste un excédent, que le propriétaire peut retrancher de celui-ci les charges de la propriété.

**130**

Il est précisé, néanmoins, que ce régime particulier étant libéral, les propriétaires de monuments historiques et assimilés ne sauraient en aucun cas l'invoquer pour prétendre que la visite de la propriété se traduit par un résultat déficitaire. S'ils estiment que les charges spéciales résultant de l'ouverture de leur immeuble excèdent les abattements de 1 525 € ou 2 290 €, il leur appartient de renoncer à ces abattements et de se placer sous le régime de droit commun défini au I.

### b. Primes d'assurances

**140**

La déductibilité des primes d'assurance des immeubles historiques et celles afférentes à des objets mobiliers attachés à perpétuelle demeure est étudiée au BOI-RFPI-BASE-20-60 (I-B).

### c. Les frais de promotion et de publicité

**150**

Ces frais s'entendent notamment :

- des frais d'édition de dépliants publicitaires et d'achat d'espaces publicitaires ;

- des frais relatifs aux prospections promotionnelles tels les contacts avec les agences de voyages ou les frais de réception et de tournées promotionnelles ;

- le cas échéant, les rémunérations versées à un salarié affecté à la promotion du monument au titre de son activité promotionnelle et les charges sociales correspondantes.

Lorsque les conditions énoncées supra au n° 90 sont remplies, les dépenses de promotion et de publicité sont déductibles ne totalité du revenu foncier procuré par l'immeuble historique, que celui-ci soit occupé ou non par son propriétaire.

### d. Les dépenses d'acquisition de matériel informatique

**160**

Il s'agit des dépenses afférentes à l'acquisition du matériel utilisé pour la gestion de la billetterie ou le suivi des dépenses et des recettes.

## 2. Détermination du revenu net foncier

**170**

Du total des droits d'entrée, majoré, le cas échéant, du montant des subventions reçues au titre de la restauration, de la réparation ou de l'entretien de son immeuble, le propriétaire peut retrancher l'ensemble des charges de la propriété, y compris les primes d'assurance afférentes aux monuments historiques ainsi que celles entraînées par le droit de visite comme, notamment, les rémunérations du personnel chargé de percevoir les droits d'entrée et de guider les visiteurs, telles qu'elles sont définies à l'article 31 du CGI.

**180**

Le déficit foncier éventuellement constaté est imputable sur le revenu global (3° du I de l'article 156 du CGI) selon les modalités développées infra au n° 10 ci-dessus .

# B. Immeuble procurant des recettes au titre de la location du droit d'affichage

**190**

En application des dispositions de l'article L 621-29-8 du code du patrimoine, afin d'aider au financement des travaux de restauration des monuments historiques, les propriétaires de monuments historiques peuvent, sur autorisation de l'autorité administrative compétente, utiliser les bâches d'échafaudage installées lors de la réalisation de travaux de restauration comme espaces publicitaires.

Le décret n° 2007-645 du 30 avril 2007 pris pour l'application de l'article L 621-29-8 du code du patrimoine précise les conditions de délivrance de la demande d'autorisation d'affichage et les modalités de calcul et de versement des subventions publiques en cas de perception de recettes au titre de l'affichage.

Ainsi, depuis le1er octobre 2007, les propriétaires de monuments historiques peuvent utiliser les bâches d'échafaudage installées lors de la réalisation de travaux de restauration comme espace publicitaire.

## 1. Nature de ces recettes

**200**

En application de l'article 29 du CGI, sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers les redevances qui ont leur origine dans le droit de propriété ou d'usufruit et qui proviennent de la mise à disposition de tiers, par le propriétaire, de certains droits attachés aux propriétés qui lui appartiennent (RM Destrade, AN, n° 9748 du 23 février 1987, p. 991).

Ainsi, sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers, les recettes accessoires provenant de la location du droit d'affichage, c'est-à-dire toutes les redevances perçues par les propriétaires pour l'utilisation des balcons, toitures ou pignons de leurs immeubles en vue de l'affichage ou de la publicité lumineuse.

Il en est notamment ainsi des recettes perçues par les propriétaires de monuments historiques au titre de l'utilisation des espaces publicitaires constitués des bâches d'échafaudage installées lors de la réalisation de travaux de restauration.

## 2. Charges foncières financées en tout ou partie par ces recettes

**210**

Les charges foncières que ces recettes contribuent à financer sont déductibles des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu dans les conditions de droit commun, sous réserve de l'application de dispositions spécifiques aux monuments historiques. Le déficit foncier éventuel est imputable sur le revenu global, sans limitation de montant (CGI, 3° du I de l'article 156 du CGI).

## 3. Modalités déclaratives

**220**

Le montant des recettes perçues par le propriétaire d'un immeuble classé ou inscrit doit être porté sur la déclaration des revenus fonciers n° 2044 spéciale (CERFA n°10335) dans la rubrique « recettes brutes diverses ». Les charges foncières doivent être portées, selon le cas, dans la rubrique «

dépenses de réparation et d'amélioration » ou dans la rubrique « dépenses d'entretien ».

Pour plus de précisions sur les obligations déclaratives des propriétaires de monuments historiques et assimilés procurant des recettes, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-30-40 (§ n° 20)