

GUIDE DE LA FISCALITÉ

MALRAUX - PINEL TRANSFORMATION - DÉFICIT FONCIER - MONUMENT HISTORIQUE

Édition 2023



01

AVANTAGE FISCAL EXCEPTIONNEL

Bénéficiez de plusieurs avantages fiscaux avec la transformation d'un immeuble en logements.



Sainte-Eulalie

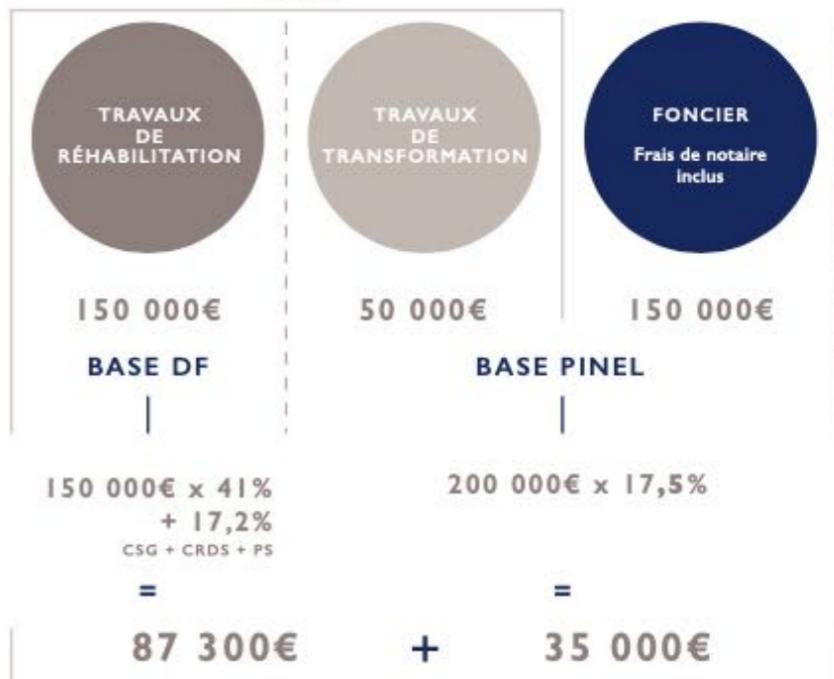


Le Domaine Motte-Cordonnier

DÉFICIT FONCIER + PINEL TRANSFORMATION

Exemple avec un montant investit de 350 000 €

TRAVAUX



2021 2022 2023

Déficit foncier

2035

Pinel transformation

Économie fiscale totale
122 300€

soit 35% du montant de l'investissement

Le non respect des engagements de conservation et de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

02

RÉDUISEZ VOTRE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE (PAS)

Grâce à votre investissement Monument Historique.



Je réserve et j'acte mon lot



Je demande la modulation du PAS
La modulation du PAS est effective en 1 à 3 mois



Je réduis immédiatement mon prélèvement d'impôt

		MALRAUX
PRINCIPE	TYPE DE BIEN	Immeuble situé en Site Patrimonial Remarquable (SPR) classé et couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé.
	MÉCANISME & AVANTAGES	<p>Réduction d'impôt de 30% du montant des travaux.</p> <p>Si IR < réduction d'impôt : excédent reportable 3 ans.</p> <p>Les appels de fonds travaux sont liés à l'avancement réel des travaux (VIR).</p>
	PLAFONDS & LIMITES	<p>Hors plafonnement global des niches fiscales.</p> <p>Plafond glissant de 400 000€ de travaux réparti sur 4 ans toutes opérations Malraux confondues.</p> <p>Durée de l'opération de défiscalisation : les dépenses donnent lieu à une réduction d'impôt quand elles sont payées avant la fin de la 3ème année suivant la délivrance du permis de construire.</p>
	OBLIGATIONS	Location nue du bien pendant 9 ans. Pour les logements : location en résidence principale (hors ascendants, descendants), sans plafond de ressources des locataires ni plafond de loyers.
CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL		<p>Réduction d'impôt payée en août de l'année suivant la dépense de travaux.</p> <p>Pas d'impact sur le prélèvement à la source.</p>
INTÉRÊT PATRIMONIAL		Être propriétaire d'un bien situé dans un site patrimonial remarquable protégé, au cœur des plus belles villes de France.

		PINEL TRANSFORMATION
PRINCIPE	TYPE DE BIEN	Immeuble ancien faisant l'objet de travaux en vue d'une transformation en logements.
	MÉCANISME & AVANTAGES	<p>Réduction d'impôt pour une acquisition en 2023 :</p> <ul style="list-style-type: none"> . 10,5% (6 x 1,75%) Pour une durée d'engagement de location de 6 ans . 15% (6 x 1,75% puis 3 x 1,5%) Pour une durée d'engagement de location de 9 ans . 17,5% (6 x 1,75% puis 3 x 1,5% puis 3 x 0,83%) Pour une durée d'engagement de location de 12 ans
	PLAFONDS & LIMITES	<p>Réduction d'impôt dans le plafonnement des niches fiscales.</p> <p>L'assiette de la réduction d'impôt est plafonnée à 300 000€ incluant le prix du foncier (y compris parties annexes, cave et parking), les travaux de transformation et les frais de notaire.</p> <p>L'immeuble doit être situé en zone Pinel A bis, A ou B1 et la location sera soumise aux plafonds de loyers et de ressources du locataire.</p>
	OBLIGATIONS	Location nue en habitation principale pendant 6 ans, 9 ans ou 12 ans.
CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL		<p>Réduction d'impôt débute l'année suivant la livraison.</p> <p>Acompte de 60% de la réduction en janvier, solde en août.</p> <p>Pas d'impact sur le prélèvement à la source.</p>
INTÉRÊT PATRIMONIAL		Optimiser fiscalement son patrimoine immobilier en couplant une réduction de l'impôt sur le revenu, le cas échéant, avec la création d'un déficit foncier reportable.

DÉFICIT FONCIER

		RÉGIME GÉNÉRAL	MONUMENT HISTORIQUE
PRINCIPE	TYPE DE BIEN	Tout immeuble destiné à la location.	Tout immeuble classé ou inscrit Monument Historique.
	MÉCANISME & AVANTAGES	Dédution de 100% des travaux d'entretien et de réhabilitation des revenus fonciers et du revenu global net imposable. Diminution, voire annulation de la CSG-CRDS sur les revenus fonciers.	
	PLAFONDS & LIMITES	Hors plafonnement global des niches fiscales. Aucune limite de déduction sur les revenus fonciers.	
		Au delà des revenus fonciers, le déficit est déductible du revenu global dans la limite de 10 700€ par an, (hors intérêts d'emprunts). Le déficit excédant les 10 700€ est reportable pendant 10 ans sur les bénéfices fonciers.	Aucune limite : l'intégralité du déficit engendré est imputable sur le revenu global y compris les intérêts d'emprunt. Tout immeuble éligible, sur option du propriétaire, au régime spécial des monuments historiques (articles 156 I 1°-3 et 156 bis du Code général des impôts) peut néanmoins faire l'objet d'un investissement dans le cadre standard des revenus fonciers.
	OBLIGATIONS	Location nue du bien pendant 3 ans minimum.	Location nue du bien pendant 3 ans minimum; Détenion du bien pendant 15 ans.
CALENDRIER DE L'AVANTAGE FISCAL	Les travaux payés en 2023 et les années suivantes peuvent diminuer le montant de l'impôt prélevé à la source de chaque année correspondante. L'investisseur peut demander la modulation de son PAS et le diminuer dès l'année d'investissement.		
INTÉRÊT PATRIMONIAL	Optimiser la gestion de son patrimoine immobilier en réduisant l'impôt sur les revenus fonciers par la création de déficits reportables.		Être propriétaire d'un bien exceptionnel inscrit ou classé Monument Historique, qui conservera tous les avantages liés à son statut pendant toute sa durée de détention et à tous ses propriétaires ultérieurs.

DÉCOUVREZ NOS DEMEURES



MONASTÈRE SAINT-NICOLAS, VITRÉ

Du T1 au T4
69 appartements

Édifice incontournable du paysage vitréen
Logements avec entrées privées
Décors patrimoniaux conservés



MAGASINS RÉUNIS, TROYES

Du T1 au T5
80 appartements

Bâtiment emblématique du centre-ville
Belles hauteurs sous plafond
Au cœur du quartier sauvegardé de Troyes



HAMEAU DE LA TULIPE, MARSEILLE

Du T1 au T4
41 appartements

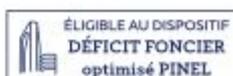
Espaces extérieurs privatifs
Logements traversants
Ancienne manufacture



HÔTEL-DIEU, CLERMONT-FERRAND

Du T1 au T4
123 appartements

Espaces intérieurs aménageables
Vues sur la Chaîne des Puy
Places de stationnements



LIEUX D'HISTOIRE, LIEUX DE VIE

Le Groupe Histoire & Patrimoine est l'opérateur de référence
de l'immobilier patrimonial.

Fort d'une expérience de plus de 30 ans, avec des projets à travers la France entière,
il est le spécialiste de la réhabilitation du patrimoine en cœur de ville.

Leader sur ce secteur, il a forgé ses savoir-faire à travers de prestigieuses opérations,
dans des projets de reconversion de patrimoine religieux, industriel, administratif ou militaire
comme dans la rénovation de bâtiments protégés, classés ou situés en secteurs sauvegardés.

Ses références balaient tous les siècles, du XV^e au XX^e siècle et tous les styles
de l'architecture classique à l'architecture contemporaine.

Histoire & Patrimoine œuvre avec des architectes qui partagent cette passion
du patrimoine et savent lire le passé d'un bâtiment avant d'en écrire l'avenir.



HISTOIRE & PATRIMOINE
contact@hpre.fr
histoire-patrimoine.fr

Retrouvez tous nos programmes sur votre espace Partenaires :
altareacogedim-partenaires.com

► N°Cristal 09 69 32 21 89

APPEL NON SURTAXE

