

# DISPOSITIF MONUMENT HISTORIQUE

Le dispositif Monument Historique permet de déduire, sans plafonnement, de ses revenus fonciers et de son revenu global les travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration ainsi que les intérêts d'emprunt et frais assimilés

## UN DISPOSITIF SIMPLE ET PERFORMANT



### PROFIL D'INVESTISSEUR

Tout investisseur disposant de TMI à 41 % ou 45 % et/ou de pics de revenus



### IMMEUBLES CONCERNÉS

Immeuble classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques



### ATOUTS DU DISPOSITIF

Régime fiscal de faveur non-soumis au plafonnement des niches fiscales

Déduction sans plafonnement des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration sur les bénéfices fonciers (TMI+PS) et le revenu global (TMI)

Intérêts d'emprunt et frais assimilés déductibles des revenus

L'excédent de déficit global se reporte pendant 6 ans

Location sans limitation de ressources des locataires, ni plafond de loyer



### ENGAGEMENTS

Location nue pendant 3 ans minimum

Durée de conservation obligatoire de 15 ans



### OFFRE

Prix à partir de 160 000 € dans des villes comme Rouen, Saint-Etienne, Besançon, Valenciennes, Agen...



### À SAVOIR

#### RÉSIDENCE PRINCIPALE

Si le propriétaire réside dans l'appartement, la déduction fiscale reste accessible sous conditions à hauteur de 50 % du montant des travaux.

### PACK SERENIUM

#### LA SÉCURITÉ

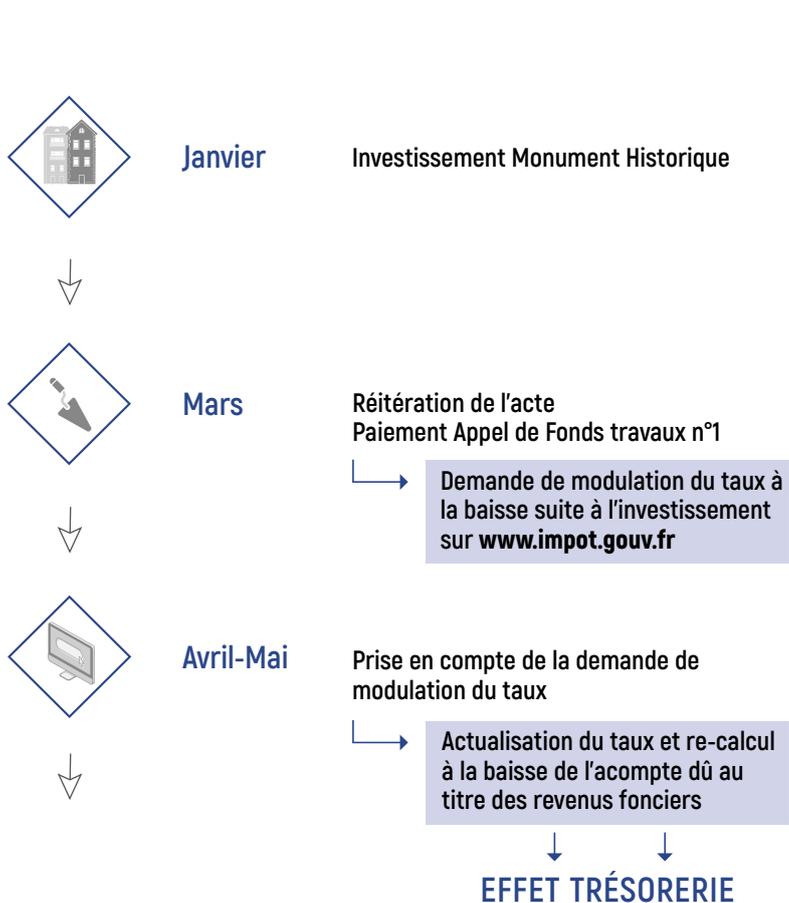
1. Garantie de bonne fin extrinsèque\*
2. Garantie du respect du planning d'exécution des travaux
3. Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs
4. Garantie d'une expertise fiscal

\*selon les programmes

**IMPACT FISCAL IMMÉDIAT ET PUISSANT :  
JUSQU'À 80 % DE QUOTE PART-TRAVAUX**

# MISE EN PLACE DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

## LA MODULATION DU TAUX : UN EFFET DE TRÉSORERIE AGILE



### STRATÉGIE FISCALE

Dans le cas de pics de revenus (dividendes, cession de valeurs mobilières...), une solution patrimoniale en Monument Historique peut s'avérer plus pertinente que le PFU.

### À SAVOIR

#### L'effet ricochet, une opportunité nouvelle

Dès le mois de janvier de l'année suivante et l'appel de fonds travaux n°2, une nouvelle demande de modulation de taux générera un re-calcul de l'acompte et donc un nouvel effet de trésorerie.

## EXEMPLE D'INVESTISSEMENT

### HYPOTHÈSE

- Revenus de salaire : 250 000 €
- TMI : 45 %
- Investissement année N : 300 000 €  
Dont travaux : 225 000 €

TRAVAUX

DÉDUCTION SUR  
REVENU GLOBAL

ÉCONOMIE D'IMPÔT

	N	N+1	N+2
TRAVAUX	90 000 €	67 500 €	67 500 €
DÉDUCTION SUR REVENU GLOBAL	90 000 €	67 500 €	67 500 €
ÉCONOMIE D'IMPÔT	40 500 €	30 375 €	30 375 €

Économie d'impôt totale : **101 250 €**  
soit 34 % du montant de l'investissement