

Colloque organisé par la Commission Italie de l'Ordre des Avocats de Paris sur
« Les opportunités d'investissement dans les Monuments Historiques et les biens
immobiliers anciens et protégés en France et en Italie »,

Lundi 21 novembre 2016 À 18H00, Bibliothèque de l'Ordre, Palais de Justice, Paris

Les incitations fiscales à la restauration d'un Monument Historique

Le Cabinet Rivière Avocats & Associés, spécialisé en investissement immobilier avec effet de levier fiscal a à son actif plus de 800 opérations au cours des vingt dernières années.

Madame Gabriella Alemanno, Directeur adjoint de l'agence italienne des impôts, est intervenue pour mettre en avant les opportunités d'investissement dans la restauration des Monuments protégés issus de l'histoire de son pays, l'Italie.

Maître Vianney Rivière prend la parole pour évoquer les avantages fiscaux directement liés à la restauration des Monuments Historiques en France.

Maître Rivière se réfère au cas concret d'un chef d'entreprise dont les associés ont voté la distribution à son seul profit de 8 millions d'euros de dividendes.

Avec un taux d'imposition de 49%, en ce compris la contribution sur les hauts revenus de 4%, et l'application de l'impôt sur la fortune, celui-ci avait une double problématique :

1. Réduire l'imposition liée à la perception de ses dividendes ;
2. Optimiser la transmission de cette somme à ses enfants.

Il a été conseillé au client d'acquérir un immeuble à restaurer, inscrit au titre des Monuments Historiques, en plein centre d'une grande ville.

Cet investissement conséquent, comprenant des travaux de restauration d'un montant de 8 000 000 €, lui permettra d'effacer totalement son assiette d'imposition grâce à l'imputation de ce montant sur ses revenus et ce sans limitation.

Cette imputation aura pour conséquence :

- d'une part, **l'effacement de ses revenus imposables et donc une économie de 3 920 000 €** (8 000 000 x 49 %) ;
- d'autre part, une **économie de près de 200 000 € sur son impôt sur la fortune** grâce au mécanisme de plafonnement de l'ISF et de l'IR à 75% des revenus de l'année précédente.

Cet investissement permettra également au client de transmettre, sans droits, son bien à ses deux enfants majeurs tout en conservant la jouissance.

Le faible plafond d'exonération des donations étant atteint, il lui a été conseillé de créer une SCI familiale à faible capital, et de transmettre, sans droits, la nue-propriété des parts à ses enfants. Une rédaction appropriée des statuts lui permettra :

- de garder le contrôle de la SCI sans avoir besoin de l'accord de ses enfants quant aux décisions à prendre même en cas de revente de l'immeuble ;
- de bénéficier du régime « Monuments Historiques » ;
- de percevoir les recettes issues de la location du bien.

A son décès, ses enfants deviendront pleinement propriétaires, sans droits à payer, des parts d'une société ayant à son actif un immeuble inscrit au titre des Monuments Historiques.

Ce qu'il faut retenir : cette opération a permis :

- de réduire voir d'effacer son assiette d'imposition y compris en cas de revenus exceptionnels ;
- de réduire le montant de son ISF ;
- de transmettre son patrimoine à ses enfants sans aucun frottement fiscal.