



# PATRIMOINE PRIVÉ

www.patrimoine-prive.fr N° 59

MAGAZINE-CONSEIL EN INVESTISSEMENT & PLACEMENT



**ASSURANCE-VIE**  
Comment optimiser ses contrats



**IMMOBILIER À CARACTÈRE HISTORIQUE**  
**DES INVESTISSEMENTS**  
& un dispositif fiscal à redécouvrir



**GESTION**  
Les pépites de la bourse



**INVESTISSEURS IMMOBILIERS EUROPÉENS**  
**VERS UN ALLONGEMENT**  
du cycle du marché



**SUCCESSIONS INTERNATIONALES**  
L'importance de l'aspect civil de l'Estate planning

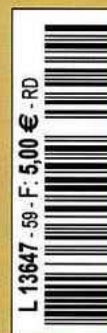


**HORLOGERIE**  
Le best of 2017 de Baselworld

**AUTOMOBILE**  
Ferrari California T  
Élegance & sportivité



**VIGNOBLES**  
Vins sudistes de la vallée du Rhône



juin - juillet - août 2017



## IMMOBILIER

## INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS À CARACTÈRE

# L'IMPACT DE L'INSTAURATION DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

La nouvelle loi de finance pour 2017 change la donne en matière d'opérations immobilières avec des conséquences fiscales non négligeables pour les contribuables qui veulent se lancer dans des investissements immobiliers bénéficiant du dispositif loi Malraux, Monuments Historiques et déficit foncier.



## RAPPEL DU PARTICULARISME DE L'ANNÉE 2017

L'IR relatif aux revenus de l'année 2017 sera neutralisé par un crédit d'impôt exceptionnel dit de modernisation du recouvrement («CIMR»). Cependant, seul l'IR relatif à certains revenus considérés comme ordinaires se verra neutralisé par ce crédit d'impôt: l'IR afférent aux revenus considérés comme exceptionnels au sens de cette mesure ne fera, pour sa part, l'objet d'aucune neutralisation. Ainsi, l'année 2017 ne sera donc pas, pour de nombreux contribuables, une année «blanche».

## CE QU'IL FAUT RETENIR POUR 2017 EN CE QUI CONCERNE LES MONUMENTS HISTORIQUES

Selon le Cabinet Rivière Avocats & Associés, il n'y aura d'intérêt à réaliser des dépenses MH qu'en présence de revenus exceptionnels au moins plus importants que les revenus ordinaires. À défaut, se porter acquéreur,

dès 2017, d'un monument historique en prévision de travaux ultérieurs n'impactera pas défavorablement leur traitement fiscal.

## BREF RAPPEL DU RÉGIME DES MONUMENTS HISTORIQUES

Le régime des monuments historiques permet l'imputation des dépenses de travaux éligibles sur les revenus fonciers du propriétaire. Lorsque, au titre d'une année, l'ensemble de ces dépenses excède le montant des revenus fonciers positifs, l'excédent constitue un déficit imputable sur le revenu global sans limitation de montant; l'éventuel surplus est reportable uniquement sur le revenu global des 6 années suivantes.

## L'IMPACT DE L'INSTAURATION DU PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE DE L'IR SUR CE RÉGIME

Les dépenses de travaux exposées au cours de l'année 2017 et 2018 demeureront imputables respectivement sur



<https://www.angelys-group.com>



## HISTORIQUE



**Marcelina Stark**, directrice associée en charge du développement commercial.

Angelys Group, acteur majeur depuis une quinzaine d'années dans le montage d'opérations de restauration immobilière, nous fait part de l'intérêt de ce dispositif avec l'interview de Marcelina Stark.

**PP:** Comment se positionne Angelys Group sur le marché de la rénovation d'immeubles anciens ?

**Marcelina Stark:** Originaire de Perpignan, Angelys Group est aujourd'hui, en

France, un acteur majeur de la restauration d'immeubles anciens situés essentiellement en centre-ville. Créé il y a un peu plus de 15 ans, Angelys Group affiche à ce jour 127 opérations de restauration (soit 41 000 m<sup>2</sup> de surfaces restaurées) qui sont réparties sur 13 régions dans l'Hexagone. Les principaux atouts du groupe: son fondateur, Frédéric Batlle, un homme passionné et rompu aux techniques de restauration les plus exigeantes; sa maîtrise de l'ensemble des opérations liées à un investissement immobilier locatif: sourcing d'un bien, montage de l'opération, conseil fiscal, restauration, décoration intérieure, location et gestion du bien; son statut de «Contractant Général» lui permettant d'avoir une relation directe avec les différentes entreprises de travaux pour tous types de chantiers; son large panel de dispositifs fiscaux: déficit foncier, régime Pinel, loi Malraux, LMNP, dispositif Monuments Historiques; ses liens de confiance tissés avec 250 Conseillers en Gestion de Patrimoine; ses Packs Confiance & Assurances contribuant à fiabiliser et à sécuriser ses projets; son engagement éco-responsable caractérisé par des mesures rigoureuses pour optimiser la gestion des déchets et les consommations énergétiques, et plus largement pour améliorer la qualité de l'habitat.

**PP:** Sur quelles régions ou villes spécifiques en France, les biens éligibles au dispositif Monuments Historiques sont-ils les plus nombreux ?

**M. S.:** C'est à Paris et en région parisienne que les biens éligibles au dispositif fiscal Monuments Historiques sont les plus nombreux. Ensuite, vient la Gironde qui est le terrain de prédilection d'Angelys Group. Dans cette région, nous avons réhabilité, depuis 2013, deux opérations éligibles à la loi Malraux (13 rue Saint Siméon et 94 Cours Victor Hugo, à Bordeaux). Et nous sommes actuellement en cours de rénovation de 3 autres biens situés dans cette même ville (147 rue Sainte Catherine, 72 Cours Victor Hugo à 72 rue des Faures). Toujours sur Bordeaux, nous commercialisons une opération éligible en Pinel Réhabilité Optimisé au déficit foncier ainsi qu'un hôtel situé Place de la Victoire en déficit foncier. En ce qui concerne Bordeaux, trois autres projets arrivent à la fin du mois d'avril, en plein cœur de la ville et l'un d'entre eux est éligible au dispositif Malraux en secteur sauvegardé. La Dordogne est également une région riche en monuments historiques et Angelys Group va prochainement sortir un produit éligible en MH à Périgueux (cf. Photo).

**PP:** Comment s'organise votre sourcing pour ce type de biens, et quels sont vos critères de sélection ?

**M. S.:** Depuis sa création, Angelys Group a su se créer une solide réputation de sérieux. Ainsi, très naturellement, nous sommes contactés par des collectivités territoriales, des conseillers en gestion de patrimoine, des notaires ainsi que des agents immobiliers pour nous associer à des projets. Depuis le début,

nous restons fidèles à nos critères de sélection qui sont l'emplacement en centre ville, la qualité architecturale, la beauté du site, la possibilité de division en lots, la surface des lots et le nombre de lots. Le plus souvent, nous travaillons sur des opérations de petite et moyenne taille (5 à 15 lots).

**PP:** Comment s'envisage des travaux pour les monuments historiques, notamment sous l'angle des garanties pour les investisseurs ?

**M. S.:** La restauration d'un bâtiment ancien requiert une attention toute particulière et un savoir-faire spécifique. Angelys Group se distingue aujourd'hui sur le marché de la restauration de biens immobiliers anciens grâce à son «Pack Confiance». Ce dernier contribue à fiabiliser et à sécuriser l'ensemble de ses projets: il garantit à la fois le bon déroulement des opérations de restauration et assure aux acquéreurs un certain nombre de garanties. 1 Pack, 4 promesses: garantie des prix fixes et forfaitaires, garantie financière d'achèvement des travaux ou encore garantie de première mise en location. Le Pack assure également la garantie fiscale et juridique, un cabinet d'avocats spécialisés suit les acquéreurs durant toute la durée de l'opération. Pour les opérations éligibles en MH, la Garantie Financière d'Achèvement n'est pas obligatoire, mais notre groupe souhaite la maintenir pour sécuriser nos clients.

**PP:** Pourriez-vous rappeler en quelques mots ce qui caractérise le dispositif fiscal Monument Historique ?

**M. S.:** Les dépenses de restauration, le coût d'entretien et les charges supportées par le propriétaire d'un immeuble classé ou inscrit «Monument Historique» sont déductibles du revenu global sans limitation ni restriction liée aux intérêts d'emprunt. Certaines conditions doivent toutefois être réunies: l'immeuble doit être classé Monument Historique (M.H.); il doit être inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (I.S.M.H.); il doit avoir reçu le label «Fondation du Patrimoine»; les travaux de restauration sont contrôlés et suivis par un Architecte des Bâtiments de France (ABF); l'investisseur doit s'engager à conserver l'immeuble 15 ans minimum à compter de son acquisition; l'immeuble ne doit pas être détenu par une SCI non familiale sauf agrément; l'immeuble doit être affecté à la location nue jusqu'au 31 décembre de la 3<sup>ème</sup> année suivant l'année de sa dernière imputation sur le revenu global; l'immeuble doit avoir été mis en copropriété avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, à défaut, sa division doit être agréée par le Ministre du Budget.

**PP:** Quel est le profil de vos investisseurs pour ce type de bien et quelle rentabilité moyenne peuvent-ils espérer? Le profil de vos investisseurs est-il différent selon la zone géographique ?

**Marcelina Stark:** Les investisseurs dans les monuments historiques sont avant tout des amoureux du patrimoine historique français. Certes, leur CSP est souvent de bon niveau mais ce n'est pas systématique. Nos investisseurs sont généralement des chefs d'entreprises, des cadres supérieurs, des professionnels du médical, des professionnels libéraux (avocats, notaires) ou encore des sportifs de haut niveau.



## LA RECONSTITUTION DE L'HISTOIRE DE LA PÉPITE IMMOBILIÈRE

La rénovation de monuments historiques exige indiscutablement l'utilisation de matériaux à la fois nobles et de qualité. Toutefois, c'est avant tout la mise en œuvre de ces matériaux permettant de revenir à l'état authentique du bien qui est essentielle et qui sublime les monuments historiques. Cette spécificité associée aux monuments historiques s'appelle « la reconstitution de l'histoire de la pépite immobilière ». Pour cela, Angelys Group s'appuie sur des partenaires très spécialisés dotés de savoir-faire comme le taillage de pierres, la décomposition de vitraux, la menuiserie...



les revenus des années 2017 et 2018. Aucune règle particulière de prise en compte des dépenses de travaux n'impacte donc ce type d'investissement contrairement à ceux réalisés sous le régime des déficits fonciers de droit commun. Notons que la volonté du législateur était de ne pas pénaliser les propriétaires de tels monuments au titre de l'année 2018 et c'est pourquoi les dépenses réalisées au titre de cette année seront pleinement déductibles des revenus de cette même année, qu'importe l'année d'acquisition de l'immeuble.

Enfin, certaines charges considérées comme non-pilotables par cette loi (assurances, impôts et intérêts d'emprunt

principalement) ne seront toutefois déductibles au titre de l'année 2017 que si leur exigibilité (et non leur paiement) intervient au cours de cette même année et ce donc contrairement aux règles ordinaires applicables en matière de revenus et charges foncières.

### CONCLUSION

L'impôt frappant les revenus « ordinaires » de l'année 2017 étant neutralisé par le CIMR, seul restera dû l'IR relatif aux revenus exceptionnels, hors champ du CIMR. Ainsi, un investisseur ne recueillant pas de revenus exceptionnels ne sera redevable d'aucun IR au titre de l'année 2017 et n'aura donc aucun intérêt fiscal à réaliser des dépenses de travaux sous le bénéfice du régime monument historique puisque, par ailleurs, ces dépenses 2017 n'emporteront aucune conséquence sur la détermination des revenus fonciers de l'année 2018.

En revanche, un investisseur recueillant des revenus exceptionnels sera redevable d'un IR résiduel au titre de l'année 2017 qui pourra être réduit par la réalisation de telles dépenses. Celles-ci engendreront en effet trois séries de conséquences :

- En diminuant son revenu global, l'investisseur diminuera le montant brut de son IR ;
- En diminuant prioritairement ses revenus fonciers, et donc ses revenus ordinaires, il verra le ratio de son IR non neutralisé par le CIMR augmenter ;
- Néanmoins, en diminuant son revenu global et donc son taux moyen d'IR, l'investisseur diminuera in fine son montant d'IR résiduel, non neutralisé par le CIMR, dont il sera redevable. Il s'agit donc d'un calcul complexe mais retenirons que l'efficacité des dépenses entreprises sera proportionnelle à l'importance que représenteront les revenus exceptionnels de l'investisseur dans son revenu global.

Les profils pour qui ce dispositif fiscal s'avère particulièrement attrayant (pic de revenus et/ou revenu global important redondant) continueront donc d'y trouver leur intérêt. ■