

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



TAMARYS  
CONSEILS

• L'optimisation sereine de votre patrimoine •

## LE DISPOSITIF PERFORMANT PAR EXCELLENCE



### 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...



### A 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.

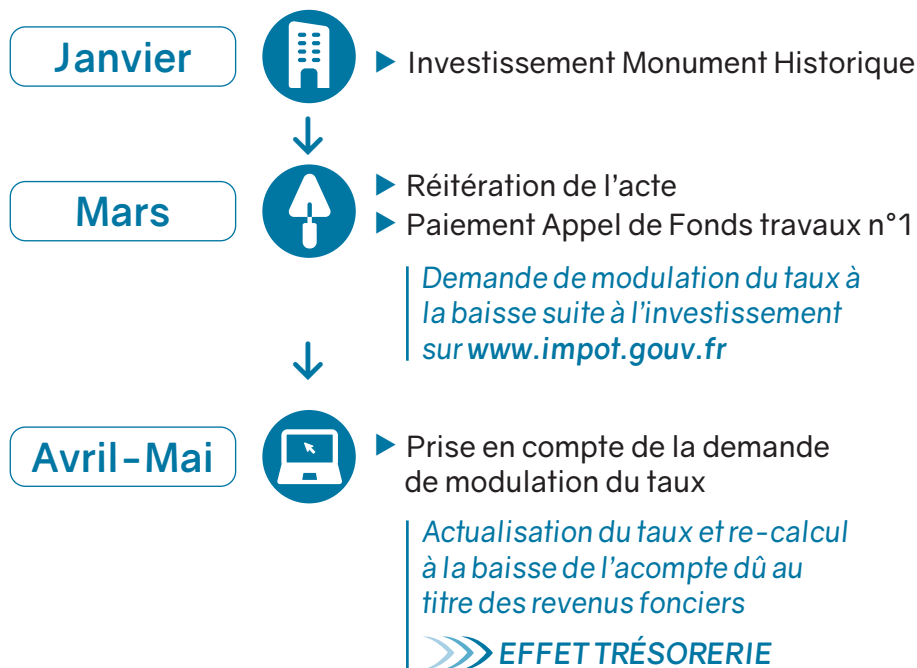
PACK SERENIUM by GROUPE CIR

#### LA SÉCURITÉ

1. Garantie financière d'achèvement des travaux
2. Garantie du respect du planning d'exécution des travaux
3. Garantie de prix forfaitaires, fermes et définitifs
4. Garantie d'une expertise fiscale

Impact fiscal No Limit  
pour les hauts revenus

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



### **i** A SAVOIR

#### 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.

## 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  
(40%, 30%, 30%)

Economie d'impôt

	N	N+1	N+2
Travaux	90 000	67 500	67 500
Déduction sur revenu global (40%, 30%, 30%)	90 000	67 500	67 500
Economie d'impôt	40 500	30 375	30 375

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