

Conseils pratiques

## **IFI : quel impact sur les investissements Malraux et Monuments historiques ?**



Par Sophie Fichepain , publié le 16 nov. 2017

La réforme de l'ISF, transformé en IFI (impôt sur la fortune immobilière) l'an prochain, ne devrait pas pénaliser les investisseurs. Explications.

Ses contours sont encore imprécis, mais la réforme de l'impôt sur la fortune (ISF) fait couler beaucoup d'encre. En attendant le vote du texte définitif du projet de loi de Finances pour 2018 qui va lui remplacer l'IFI (impôt sur la Fortune Immobilière) à la fin de l'année, de nombreux

investisseurs s'interrogent. « Plusieurs points sous encore en suspens, indique Sabine Jiskra, consultante patrimoniale en gestion de fortune à l'Institut du Patrimoine. Toutefois, le barème de l'IFI devrait être calqué sur l'ISF, avec le même seuil de 1,3 million d'euros de patrimoine ainsi que, pour la résidence principale, l'abattement de **30 %** et pour les biens loués, l'abattement de **20 %** ». Tous les types de biens immobiliers (résidence principale ou secondaire, investissement locatif, parts de SCPI détenues en direct ou via une assurance-vie, etc.) devraient entrer dans l'assiette taxable.

## **Les charges d'entretien réduites en Monuments historiques**

Sont donc aussi concernés par le futur IFI les investissements réalisés en loi Malraux ou sous le régime Monuments historiques. En Malraux, la réduction d'impôt accordée est égale à **22 %** du montant des travaux dans les sites patrimoniaux remarquables, et à **30 %** dans les secteurs sauvegardés et les quartiers anciens dégradés ou de renouvellement urbain. « Ce dispositif offre une réduction d'impôt importante, portée à **400 000 euros** sur **4 ans** et l'avantage fiscal est reportable sur les 4 ans », rappelle Renaud Deneux, directeur du Développement de BuildInvest. En Monuments historiques, la déduction d'impôt permet de déduire les charges d'entretien, essentiellement les travaux de préservation et de rénovation, de l'assiette d'imposition, mais pas l'ISF (Impôt sur la Fortune), et ce sans plafond.

## **Rester sélectif dans son investissement**

Ces dispositifs devraient restés inchangés. « Et comme le montant de l'IFI ne devrait pas être plus lourd que celui de l'ISF, voire même nettement moins important ou carrément nul pour ceux qui dispose d'un patrimoine essentiellement composés de valeurs mobilières, ces deux régimes restent attractifs », estime Renaud Deneux. Attention toutefois à rester toujours sélectif dans son investissement (emplacement, nature et coût des travaux, etc.) et à bien respecter les multiples contraintes (durée d'engagement, dépenses déductibles, etc.) pour profiter de ces deux régimes qui échappent au plafonnement des niches fiscales.

Sophie Fichepain