



## Buildinvest fait de la loi Monuments Historiques une marque de fabrique



*A l'heure où les déclarations de revenus doivent être remplies*

Référence majeure de l'immobilier de rénovation et de la défiscalisation immobilière, Buildinvest a toujours su tirer avantage des divers dispositifs fiscaux mis à disposition, dont fait partie la loi Monuments Historiques (MH). Le groupe familial a récemment renforcé son portefeuille de projets en cours à Senlis, Pont-Audemer, Caen, Châtellerauld, Honfleur ou encore Bayeux, la plupart éligibles à cette loi Monuments Historiques.

### **Une clientèle sensible aux belles pierres et aux avantages fiscaux**

Après Caen, en fin d'année dernière (37 logements), Châtellerauld en ce début d'année (14 logements), c'est aujourd'hui à Bayeux (14), que Buildinvest (4 500 logements rénovés depuis 1970), s'apprête à rénover la résidence de l'Hôtel du Croissant, située au 51 rue Saint-Jean : six lots sont ainsi proposés à la commercialisation. De 252 000€ à 459 000€, de 34 à 85 m<sup>2</sup>, du T1 au T3 bis triplex, éligibles à la loi Monuments Historiques (MH). Une mécanique simple et méconnue, 100% des travaux éligibles, et de l'excédent viennent en déduction sur les revenus fonciers s'ils existent, puis sur le revenu global, sur la durée des travaux de restauration du programme sans limitation de montant. Impact fiscal immédiat (l'année de déblocage des travaux) calculé sur la tranche marginale d'imposition (TMI). Pour faire simple 100 000€ de travaux, c'est 100 000€ de baisse de revenu global. L' Hôtel du Croissant, sis à Bayeux est l'un des nombreux projets en cours du groupe, symbole de son savoir-faire et de sa capacité à répondre aux attentes d'une clientèle plus nombreuse, sensible aux belles pierres et aux avantages fiscaux intimement liés à ces opérations de rénovation (Malraux, Monuments Historiques, Déficit foncier, Denormandie ou LMNP-LMP).

*« Cette envie grandissante de se constituer un patrimoine immobilier ancien est incontestablement liée au contexte actuel, pour le moins incertain », commente Loïc Guinchard, directeur commercial chez Buildinvest. Et l'intéressé de préciser : « les clients nous disent vouloir assurer leur avenir et celui de leur famille. Pour eux, la pierre bien située et de qualité est gage de sécurité et de pérennité de leur épargne. Les importants avantages fiscaux qui sont attachés aux dispositifs Malraux ou MH ont bien évidemment leur importance. Seulement, ils sont moins prioritaires qu'avant. Assurément, cette recherche de produits d'épargne sécurisés est boostée par une réelle volonté d'engagement sociétal de la part des investisseurs ».*

### **Une déduction sur les revenus fonciers de 100% des travaux éligibles**

[Visualiser l'article](#)

Même « *moins prioritaires* », ces avantages fiscaux portent le marché des monuments historiques. Un marché très actif depuis la mise en place du prélèvement à la source (PAS), comme en atteste la vente des 37 logements de la résidence de la Visitation, à Caen (14), en trois mois à peine par les partenaires CGPI de Buildinvest, qui a fêté ses 50 ans en 2020. Un marché animé par cette fameuse loi MH, notamment.

La loi Monuments Historiques est un dispositif destiné à sauvegarder des immeubles classés. Elle permet, en contrepartie, de bénéficier de déductions fiscales non plafonnées pour permettre leur restauration complète sous le contrôle des Architectes des bâtiments de France (ABF).

Le régime permet donc de déduire 100 % des travaux éligibles sur les revenus fonciers du propriétaire le cas échéant, qui s'engage à conserver son bien pendant au moins 15 ans. Si les dépenses au titre d'une année excèdent le montant des revenus fonciers positifs, l'excédent constitue un déficit imputable sur le revenu global des six années suivantes, sans limitation de montant. Les impacts fiscaux, calculés sur la tranche marginale d'imposition (TMI), sont immédiats, permettant ainsi de moduler son prélèvement à la source (PAS). Et les obligations en termes de loyers ou de revenus réduites à néant.

### Plusieurs programmes en cours

Buildinvest propose cinq garanties exclusives pour un investissement sécurisé : faisabilité fiscale, respect des budgets travaux, fin des travaux, délai d'exécution, mise en place du premier locataire si besoin. Outre les opérations de Bayeux ou de Caen, le groupe recense plusieurs programmes en cours éligibles à la loi Monuments Historiques : la résidence du Cygne Saint-Jacques, à Châtellerauld (14 lots) ou encore une maison de ville, 14 place de la Ville à Pont-Audemer (1 lot).

« *En proposant des investissements qui allient immobilier d ' exception et forts avantages fiscaux, nous faisons partager à nos clients notre amour des belles pierres depuis plus de 50 ans* », déclare Loïc Guinchard.