



Si vous êtes fortement imposé, achetez un bien historique classé

Vous êtes dans la tranche maximale de l'impôt sur le revenu ? Dans ce cas, sans doute vous a-t-on déjà vanté les mérites des investissements en loi Malraux ou de la restauration de monuments historiques : en achetant un bien de caractère dans un secteur sauvegardé ou classé (centre historique en général), en le rénovant de fond en comble puis en le louant durant au moins six ans, vous aurez droit à un avantage fiscal fantastique : 100% du coût des travaux pourront être déduits de votre revenu imposable. La rentabilité de ce genre d'opération, en tenant compte des économies d'impôts, est de l'ordre de 8 à 9% l'an.

Mais attention, il y a des risques : si le permis de construire n'est pas bien ficelé et les réfections non conformes à la charte des Bâtiments de France, le fisc reprendra son cadeau. C'est ce qui est arrivé récemment à un chirurgien de Nancy : il a dû réintégrer dans son revenu les 48 000 euros de travaux de réhabilitation des dépendances du château des Sept Tours. Moralité ?

Avec ce type de montage complexe, il faut impérativement passer par un professionnel avisé pour superviser les travaux, comme Avenir Finance à Lyon ou la **Financière Magellan** à Paris. **!**