

Date : 06/05/11

Immobilier : toutes les aides pour rénover vos vieilles pierres



© REA

Maisons de bourgs, fermes, manoirs, châteaux... les amoureux de vieilles pierres disposent d'une batterie d'outils pour les aider à financer leurs travaux de rénovation. Zoom sur les avantages fiscaux et les subventions souvent méconnues.

Coup de pouce fiscal de la Fondation du patrimoine :

Chaque année, près de 1200 bâtiments sont restaurés grâce à l'aide de la Fondation du patrimoine. Pour en profiter le bien doit être situé en milieu rural ou classé en ZPPAUP, c'est-à-dire un centre-ville sauvegardé. Autres impératifs : l'édifice doit être visible de la voie publique (rue, chemin...) et les travaux engagés doivent restaurer à l'identique le bâtiment en question.

Si ces conditions sont réunies, vous pouvez déposer un dossier auprès de la délégation de votre département. Après deux à trois mois d'instruction, la Fondation vous attribuera ou non son label, qui vous permettra de déduire de votre revenu imposable 50% du montant des travaux (étalable sur cinq ans). Et si une collectivité prend en charge au moins 20% du coût du chantier, la déduction peut atteindre 100% du montant des travaux. Déposez donc en parallèle un dossier auprès de votre commune, communauté de communes, ou Conseil général.

Notez enfin que la Fondation accorde des subventions même aux propriétaires non imposables ou s'acquittant d'un impôt sur le revenu inférieur à 1300 euros. Cette aide atteint en moyenne 12% du montant du coût de la rénovation.

Les déductions travaux des monuments historiques :

Les quelques 5000 propriétés privées, inscrites ou classées monuments historiques bénéficient également de dispositifs fiscaux avantageux. Encore faut-il obtenir une subvention auprès de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC). Seuls sont éligibles les travaux de restauration ou de rénovation à l'identique. Et si votre demeure est classée vous devez faire appel à un architecte en chef des monuments historiques.

Dès lors que la subvention est accordée (même pour un euro symbolique), vous pouvez déduire la totalité des travaux de vos revenus imposables. Si vous entreprenez des chantiers très coûteux, cette déduction peut être reportée sur plusieurs années. Mais il vous faudra alors découper les travaux en tranche et réitérer chaque année votre demande de subvention auprès de la DRAC

La réduction Malraux pour les investisseurs :

Bien que rogné en 2011, le dispositif locatif Malraux reste une bonne solution pour les ménages fortunés qui envisagent d'investir dans un monument historique pour le rénover à moindre coût, en vue d'y habiter plus tard.

Le principe : vous achetez un logement dans l'un des 45.000 immeubles classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, puis vous le restaurez sous le contrôle d'un architecte des bâtiments de France. Depuis le 1er janvier, il est ainsi possible de réduire de ses impôts 36% du montant des travaux en secteur sauvegardé et 27% en ZPPAUP, dans la limite d'un plafond de dépenses de 100.000 euros.

En contrepartie de cet avantage fiscal, il faut s'engager à louer le logement durant neuf ans à un locataire qui en fait sa résidence principale. Les rendements peuvent atteindre 4,5% après avantages fiscaux. Mais cette opération complexe nécessite de s'entourer de professionnels avertis (Avenir Finance, Financière Magellan...) qui sélectionneront pour vous les biens après avoir estimé le montant total des travaux à entreprendre.

Les prix concours des associations :

L'association « Vieille maison de France » organise chaque année un concours destiné à récompenser les meilleures restaurations entreprises par ses adhérents. Tous les propriétaires de maisons anciennes, datées d'avant la moitié du XXème siècle ou présentant un caractère exceptionnel (architectes de renom...), peuvent déposer un dossier. Les trois ou quatre heureux lauréats retenus par le jury se verront accorder une prime comprise entre 6000 à 10.000 euros.

Plus anecdotique : un concours des « Maisons paysannes de France » récompense, tous les ans quelques restaurations. Ouverts à tous les propriétaires de maisons anciennes, datées du milieu du XXème siècle, il a permis l'an passé à cinq lauréats d'obtenir entre 1500 à 2000 euros d'aides.