SupInvest
PAR DORIC GROUPE

GUIDE PRATIQUE · LOI DE FINANCES 2026

Monument Historique 2026 : le dispositif fiscal le plus puissant pour TMI 45%

Déduction 100% des travaux et charges du revenu global, sans aucun plafond

Supinvest · SAS DORIC GROUPE, courtier en immobilier neuf · Carte CPI 1401 2015 000 001 726 · 12 rue Pierre Aimé Lair, 14000 Caen · www.supinvest.fr

Informations générales à jour de la loi de finances 2026, sans valeur de conseil personnalisé. Étude gratuite : www.supinvest.fr/etude-gratuite-defiscalisation-investissement

DISPOSITIF FISCAL 2026

Monument Historique 2026 : le dispositif fiscal le plus puissant pour TMI 45%

DG Par **DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf · Mis à jour le 18 novembre 2026 · loi de finances 2026 ·

Lecture ~16 min

Déduction 100% des travaux et charges du revenu global, sans aucun plafond

100%	Sans	45 000	15 ans
déduction	aucun plafond	immeubles éligibles	conservation min

EN RÉSUMÉ

Le Monument Historique est le dispositif fiscal le plus puissant : déduction 100% des charges et travaux du revenu global, SANS plafond et HORS niches fiscales. Réservé aux propriétaires d'immeubles classés/inscrits (45 000 en France).

Mis à jour le 18 novembre 2026 · ⏱️ Lecture 8 min · Par l'équipe fiscale Supinvest

Avantage fiscal sous conditions d'éligibilité. Les montants, taux et simulations présentés sur cette page sont indicatifs, à jour de la loi de finances 2026, et ne constituent pas un conseil personnalisé. Un audit fiscal de votre situation est indispensable avant toute décision d'investissement. L'équilibre de l'opération dépend notamment du bien, du marché locatif local et de votre taux marginal d'imposition.

RÉPONSE RAPIDE · En 30 secondes

Qu'est-ce que le Monument Historique et à qui s'adresse-t-il ?

Le Monument Historique est le dispositif fiscal le plus puissant : déduction 100% des charges et travaux du revenu global, SANS plafond et HORS niches fiscales. Réservé aux propriétaires d'immeubles classés/inscrits (45 000 en France).

Le Monument Historique : pour qui ?

TMI 45% exclusivement

Outil patrimonial réservé aux contribuables de la tranche marginale supérieure. En dessous de 45%, l'effet de levier ne couvre pas les coûts patrimoniaux.

Patrimoine d'exception

Investisseurs sensibles à l'histoire et à la conservation patrimoniale, avec horizon 30+ ans et capacité d'engager des travaux de plusieurs centaines de milliers d'euros.

Cessions exceptionnelles

Idéal pour neutraliser une plus-value de cession importante (entreprise, dividendes exceptionnels, stock-options) la même année que les travaux.

Pourquoi choisir le Monument Historique en 2026 ?

Déduction sans plafond

100% des charges et travaux déductibles du revenu global, SANS plafond de montant — outil unique pour neutraliser des revenus exceptionnels (cession, dividendes...).

Patrimoine d'exception

Châteaux, manoirs, hôtels particuliers, immeubles classés ou inscrits Monuments Historiques. Patrimoine français rare et valorisé sur 100+ ans.

Hors niches fiscales

Comme le Malraux, le Monument Historique n'entre PAS dans le plafond global des 10 000€ de niches fiscales annuelles.

Transmission optimisée

Exonération totale de droits de succession sur la valeur de l'immeuble historique, sous condition de signature d'une convention avec le Ministère de la Culture.

Mécanisme fiscal du Monument Historique en détail

Le régime des Monuments Historiques (MH) permet aux propriétaires de biens classés ou inscrits aux Monuments Historiques de déduire 100% des travaux d'entretien et de restauration de leur revenu global, SANS plafond. Concrètement, un cadre TMI 45% engageant 200 000€ de travaux peut économiser 90 000€ d'impôt la même année. Le bien doit être classé MH ou inscrit à l'inventaire supplémentaire. Conditions : travaux supervisés par les Bâtiments de France ou un Architecte des Monuments Historiques, conservation 15 ans minimum, ouverture au public d'au moins 60 jours/an (40 jours si locaux d'habitation). L'avantage HORS plafond des niches fiscales (10 000€/an) en fait l'un des dispositifs les

plus puissants pour la défiscalisation des hauts revenus. Cumulable avec un crédit immobilier (intérêts également déductibles). À la revente, exonération d'IFI sur les MH ouverts au public, et plus-value calculée selon les règles classiques (abattement progressif).

Comment investir en Monument Historique en 5 étapes

Procédure complète pour un investissement Monument Historique réussi, de l'identification du bien à l'optimisation fiscale.

1. **Identifier un immeuble classé/inscrit**
   Base Mérimée du ministère de la Culture (45 000 immeubles en France). Critères : classement total, inscription partielle (façade, escalier, toiture).

2. **Acquérir avec accompagnement spécialisé**
   Acquisition souvent en bloc via un opérateur Monument Historique spécialisé, avec montage SCI pour optimiser la transmission.

3. **Lancer travaux sous ABF**
   Restauration patrimoniale obligatoirement sous contrôle Architecte des Bâtiments de France. Coûts typiques 2 000-4 000€/m².

4. **Déduire 100% du revenu global**
   Toutes charges et tous travaux déductibles intégralement du revenu global, sans plafond de montant.

5. **Engagement 15 ans + convention**
   Conservation 15 ans minimum. Pour exonération droits de succession : convention avec ministère + ouverture publique 80 jours/an.

Conditions d'éligibilité Monument Historique

- ✓ Immeuble classé ou inscrit Monument Historique (label officiel ministère Culture)
- ✓ Travaux suivis par un Architecte des Bâtiments de France (ABF)

- ✓ Engagement de conservation 15 ans minimum
- ✓ Régime réel d'imposition obligatoire
- ✓ Si convention exonération droits de succession : ouverture au public 80 jours/an

Cas concret chiffré

Cas concret chiffré : Henri, dirigeant 58 ans, TMI 45% + cession entreprise

Hôtel particulier classé Bordeaux	**1 200 000€**
Travaux restauration sur 3 ans	**680 000€**
Plus-value cession entreprise (année N)	**850 000€**
Déduction MH année N	**550 000€ (travaux engagés)**
Économie impôt revenu (TMI 45%)	**247 500€**
Économie prélèvements sociaux (17,2%)	**94 600€**
Économie totale année N	**+342 100€**
Valorisation patrimoniale 10 ans	**+800 000€ estimé**

Exemple chiffré non contractuel, donné à titre illustratif. Les résultats réels varient selon votre situation fiscale, vos revenus, le bien retenu et l'évolution de la réglementation. Une étude personnalisée est nécessaire pour chiffrer votre projet.

Quels sont les risques d'un investissement en Monument Historique ?

Comme tout investissement immobilier, le Monument Historique comporte des risques qu'il faut évaluer avant de s'engager :

Perte en capital

La valeur du bien peut baisser selon le marché local. Le prix de revente n'est jamais garanti.

Vacance locative

Un logement vide ne produit ni loyer ni avantage fiscal plein. La tension locative de la ville est déterminante.

Liquidité

Un bien immobilier se revend en plusieurs mois. Ce n'est pas un placement mobilisable rapidement.

Évolution réglementaire

Les dispositifs fiscaux peuvent être modifiés par les lois de finances successives. Seules les opérations déjà signées conservent en principe leur régime.

Ces risques se maîtrisent par la sélection du bien, l'analyse du marché locatif local et le dimensionnement du financement — c'est précisément l'objet de l'étude personnalisée gratuite. Voir aussi les erreurs à éviter ci-dessous.

Les 4 erreurs à éviter en Monument Historique

Notre expérience de 10 ans en accompagnement d'investisseurs nous a montré ces pièges récurrents. Anticiper ces erreurs, c'est sécuriser votre opération.

Acheter sans validation MH

Vérifier le statut exact (classé > inscrit > en cours d'instruction). Demander l'arrêté préfectoral. Un bien « en cours de classement » n'est pas éligible.

Sous-estimer les contraintes ABF

L'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des matériaux et techniques traditionnelles qui multiplient le coût travaux par 2-3.

Oublier l'ouverture au public

L'ouverture obligatoire (40-60 jours/an) limite l'usage privatif du bien. Bien intégrer dans le projet de vie.

Mal anticiper le coût récurrent

Un MH demande un entretien annuel important (5 000-15 000€/an minimum). Bien prévoir le budget post-acquisition.

Comment optimiser votre Monument Historique

4 leviers concrets pour maximiser le gain fiscal et patrimonial. Conseils issus de cas réels de nos clients.

Mutualiser via SCI familiale

Détenir un MH en SCI familiale permet de répartir les charges et la transmission, tout en conservant 100% de la déduction (chaque associé déduit sa quote-part).

Coupler avec activité commerciale

Ouvrir le MH au public avec une activité commerciale (chambres d'hôtes, événementiel, location événementielle) permet de générer des revenus tout en respectant l'ouverture obligatoire.

Programmer travaux sur 3-5 ans

Étaler les gros travaux sur 3-5 ans pour optimiser la déduction chaque année (TMI 45% = 45% du coût travaux récupéré).

Donation en démembrement

Le démembrement de propriété (nue-propriété aux enfants, usufruit aux parents) permet une transmission optimisée tout en conservant la déduction MH côté usufruitier.

Monument Historique vs autres dispositifs hors plafond 2026

Critère	Monument Historique	Malraux 30%	Déficit Foncier	Pinel/Denormandie
Type de bien	Classé/inscrit MH	SPR avec PSMV	Tout ancien	Neuf/ancien rénové
Pourcentage déduction	100% du revenu	30% travaux	Effet TMI	12-21%
Plafond annuel	SANS plafond	400k€/4 ans	21 400€	300 000€
Plafond niches 10k€	HORS plafond	HORS plafond	HORS plafond (partiel)	Inclus
Engagement	15 ans conservation	9 ans location	3 ans location	6/9/12 ans
Droits succession	Exonération possible	Standard	Standard	Standard
TMI optimale	45% exclusif	41-45%	30-45%	30-45%

Pourquoi investir en Monument Historique avec Supinvest ?

Investir en Monument Historique est un projet patrimonial et fiscal qui mérite une expertise dédiée. Notre équipe de conseillers en gestion de patrimoine accompagne plus de 1 200 investisseurs chaque année dans le choix du dispositif optimal, la sélection de programmes éligibles parmi notre catalogue de plus de 4 000 programmes issus de 200+ promoteurs partenaires, et le montage administratif jusqu'à la livraison du bien. Vous bénéficiez d'une étude personnalisée gratuite, d'un simulateur fondé sur les règles fiscales en vigueur, et d'un suivi sur 9 à 12 ans après votre investissement.

Sélection rigoureuse
Programmes audités juridiquement et fiscalement

Simulateurs experts
Calculs validés par expert-comptable

0€ de frais
Accompagnement gratuit jusqu'à signature

Réponse 48h
Étude personnalisée garantie

Principales villes Monument Historique

Voici les principales villes où nos clients investissent en Monument Historique. Cliquez pour voir les programmes disponibles.

Sarlat | Versailles | Avignon | Bordeaux | Lyon | Strasbourg | Aix-en-Provence | Tours | Bayeux | Carcassonne | Reims | Saint-Émilion | Pézenas | Honfleur | Bayonne | Albi | Le Puy-en-Velay | Conques | Vézelay | Loches

FAQ Monument Historique

- Comment savoir si un bien est éligible Monument Historique ? +
- Y a-t-il vraiment AUCUN plafond ? +
- Quel TMI cible le Monument Historique ? +
- Quel est le risque ? +
- L'exonération de droits de succession est-elle automatique ? +
- Peut-on louer un Monument Historique ? +
- Quels opérateurs Monument Historique ? +
- Puis-je habiter un MH et bénéficier du régime ? +
- Le régime MH est-il compatible avec un crédit ? +

Que se passe-t-il en cas de vente avant 15 ans ? +

Sources : art. 156-II-1ter et 156 bis CGI, loi du 31/12/1913, base Mérimée min. Culture

Sources officielles Monument Historique

Ce guide s'appuie sur les textes de loi français en vigueur et la doctrine fiscale officielle. Consultez les sources primaires pour vérifier les conditions exactes applicables à votre situation.

- Article 156 II 1° ter CGI - MH ↗
- BOFiP MH - BOI-RFPI-SPEC-30 ↗
- Liste MH - Base Mérimée ↗
- DRAC - Demande de classement MH ↗

Dispositifs complémentaires au Monument Historique

Selon votre profil et vos objectifs, ces autres dispositifs peuvent compléter ou être plus adaptés. Comparez avant de choisir.

Malraux

30% de réduction sur travaux en Site Patrimonial Remarquable, hors plafond niches

Découvrir →

Déficit Foncier

Hors plafond niches — jusqu'à 21 400€/an déductibles du revenu global

Découvrir →

Nue-Propriété

Décote 25-40% sur le prix de marché, sans gestion ni IFI pendant 15-20 ans

Découvrir →

Prêt à investir en Monument Historique ?

Étude personnalisée gratuite, sélection de programmes, montage du dossier, suivi jusqu'à la livraison — accompagnement de A à Z, 0€ frais.

EXPERTISE · EXPÉRIENCE · AUTORITÉ · FIABILITÉ

Pourquoi faire confiance à Supinvest ?

Supinvest est développé par la **SAS DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf titulaire de la carte professionnelle **CPI 1401 2015**

Carte CPI
1401 2015 000 001 726 · CCI Caen

RC Pro

Sources utilisées
DVF data.gouv.fr · INSEE · ANIL · SGFGAS

Mis à jour

000 001 726 délivrée par la CCI de Caen. Nous sommes membres du réseau **Doric Groupe** (5 sites spécialisés). DORIC GROUPE ne peut recevoir aucun fonds : les paiements transitent par le notaire.

Notre accompagnement est **entièrement gratuit** pour vous : rémunéré par les promoteurs via une commission incluse dans le prix de vente, comme dans toute l'industrie de la promotion immobilière neuve française. **Vous payez le même prix** qu'en achetant directement auprès du promoteur. Nous comparons les programmes de plus de 200 promoteurs pour vous présenter ceux qui correspondent à votre profil.

Sérénis Assurances

RGPD
Données protégées · DPO désigné

Loi Hoguet
Encadrement activité transaction

Octobre 2026 · Relu par notre équipe

Siège social
12 rue Pierre Aimé Lair · 14000 Caen

Contact
Contacter un conseiller · Service gratuit