



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction régionale  
des Affaires culturelles  
de Nouvelle-Aquitaine



**MONUMENT  
HISTORIQUE**

## **DRAC NOUVELLE-AQUITAINE CONSERVATION RÉGIONALE DES MONUMENTS HISTORIQUES**

### **LA FISCALITÉ DES IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES**



# **GUIDE PRATIQUE À L'INTENTION DES PROPRIÉTAIRES**

## Introduction

Le classement ou l'inscription d'un immeuble au titre des Monuments historiques, de même que l'obtention du label de la Fondation du patrimoine<sup>1</sup>, font évoluer son cadre juridique. En toute logique, ces bâtiments ont un régime d'imposition spécifique, et peuvent bénéficier d'avantages fiscaux s'ils sont entretenus et utilisés avec la rigueur et les précautions nécessaires.

L'article L 623-1 du Code du patrimoine<sup>2</sup> renvoie vers la majorité des dispositions pertinentes du Code général des impôts, mais d'autres textes existent. Ils régissent principalement le calcul de l'impôt sur le revenu, et la question des mutations à titre onéreux (vente) ou gratuit (héritage, legs, don).

Le présent guide a pour but d'informer les propriétaires des règles générales régissant la fiscalité des Monuments historiques, et de leur indiquer des sources plus exhaustives si besoin.

### Déductions de l'impôt sur le revenu :

Les déficits fonciers et les charges foncières des propriétaires d'immeubles protégés au titre des Monuments historiques, ou ayant reçu le label de la Fondation du patrimoine sur avis favorable de l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de son département, peuvent dans certains cas être imputés sur le calcul de l'impôt sur le revenu.

- Les règles suivantes sont regroupées et détaillées plus précisément dans un tableau récapitulatif des services publics fiscaux<sup>3</sup>.

Pour bénéficier de ces avantages, les propriétaires doivent s'engager à conserver les immeubles dans leur patrimoine pendant au moins 15 ans. Ils doivent détenir directement les immeubles, sauf si ces derniers sont détenus par l'intermédiaire d'une Société civile immobilière (SCI) non soumise à l'impôt sur les sociétés remplissant certaines conditions. Ils doivent enfin s'abstenir de les mettre en copropriété, sauf exceptions.

- Pour plus de détails, voir l'article 156 bis du Code général des impôts (CGI)<sup>4</sup>.

---

1 Consulter en ligne : [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000042194210](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042194210)

2 Consulter en ligne : [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000006845914](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006845914)

3 Tableau récapitulatif : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1813-PGP.html/identifiant=BOI-ANX-000093-20181219>

4 Consulter en ligne : [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000037099838](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037099838)

## 1. Déficit fonciers :

Si l'immeuble ne procure pas de recettes (pour cause de fermeture ou d'ouverture gratuite au public), il n'y a pas de déficit foncier, et l'éventuel excédent lié à la déduction de certaines charges (voir partie 2.) ne peut pas être reporté sur les revenus des années suivantes.

Si l'immeuble procure des recettes et n'est pas occupé par son propriétaire (pour cause de location ou d'ouverture payante au public), et que le déficit foncier est trop important pour être entièrement imputé sur le revenu global, l'excédent est reporté en déduction du revenu global des années suivantes, jusqu'à la sixième année successive comprise. Il en est de même quand l'immeuble procure des recettes et est en même temps occupé en partie par son propriétaire.

- Pour plus de détails, voir le I – 3° de l'article 156 du CGI<sup>5</sup> et le tableau ciblé précédemment (note de bas de page 4, page 2).

## 2. Charges foncières :

Si l'immeuble ne procure pas de recettes, il n'y a pas de revenus fonciers. Certaines charges peuvent alors être directement déduites du revenu global, dans des proportions variant selon le niveau de protection du bâtiment (label ou inscription / classement au titre des Monuments historiques). Il y a notamment le reste à payer des travaux subventionnés, ou la participation à l'entretien et aux travaux exercés par l'administration des Affaires culturelles.

Si l'immeuble procure des recettes et n'est pas occupé par son propriétaire, les charges foncières peuvent être déduites en totalité des revenus fonciers.

Si l'immeuble procure des recettes et est en même temps occupé en partie par son propriétaire, certaines charges sont à déduire sur les revenus fonciers, notamment celles résultant de l'ouverture au public, de l'entretien et des travaux liés à l'administration culturelle.

- Pour plus de détails, voir le II – 1° ter de l'article 156 du CGI<sup>6</sup> et le tableau ciblé précédemment (note de bas de page 4, page 2).

---

5 Consulter en ligne : [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000050079659](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000050079659)

6 Même article que le 5.

## Changements de propriétaire (vente, héritage, legs, don) :

### 1. Vente :

Lorsqu'un immeuble protégé au titre des Monuments historiques change de propriétaire, la personne ayant permis ce changement doit le notifier à l'autorité administrative (art. L621-29-6 du Code du Patrimoine<sup>7</sup>), sous 15 jours avec mention de la date de l'aliénation, des noms et domicile du nouveau propriétaire (art. R621-84, même code<sup>8</sup>).

### 2. Mutations à titre gratuit :

En cas d'héritage, de don ou de legs, les immeubles protégés au titre des Monuments historiques et les objets mobiliers qui y sont liés historiquement ou artistiquement peuvent être exonérés des droits de mutation à titre gratuit, si les propriétaires s'engagent à les ouvrir au public (dans les conditions définies à l'article 17 ter de l'annexe IV au CGI<sup>9</sup>).

Pour cela, une convention doit être conclue entre les personnes concernées et le Préfet ou la Préfète de région, après avis de la Conservation régionale des monuments historiques (CRMH), de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) et de la Direction départementale des finances publiques (DDFIP). Cette convention doit prévoir les modalités d'accès du public, les conditions d'entretien des biens, le maintien des biens meubles dans les immeubles et leurs conditions de présentation. Elle est conclue pour une durée indéterminée. Si la convention cesse d'être respectée, les droits de mutation à titre gratuit retrouvent à s'appliquer.

Une telle convention peut aussi être conclue avec une SCI familiale, afin d'exonérer les parts de la société à hauteur de la proportion de leur valeur que représentent les revenus fonciers des immeubles. La société civile doit détenir en pleine propriété et gérer le bien, en plus de n'être constituée que de personnes partageant des liens de parenté très précis. Le donateur ou défunt peut être soumis à des conditions de durée de détention des parts. Le donataire, légataire ou héritier doit s'engager à adhérer à la convention, et doit également conserver les parts pendant 5 ans.

- Pour plus de détails, voir l'article 795 A du CGI<sup>10</sup> et la convention type<sup>11</sup>.

---

7 Consulter en ligne : [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000006845855/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006845855/)

8 Consulter en ligne : [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000024242139/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000024242139/)

9 Consulter en ligne : [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000018196829/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000018196829/)

10 Consulter en ligne : [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000042654712/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042654712/)

11 Consulter en ligne : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047226029>

## Ressources :

Vous trouverez si besoin un guide très exhaustif des services publics fiscaux ici :  
<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1817-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-SPEC-30-20181219>

Autres ressources :

- Tableau récapitulatif mentionné plus haut :  
<https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1813-PGP.html/identifiant=BOI-ANNX-000093-20181219>
- Article synthétique concernant entre autres les monuments historiques :  
<https://www.impots.gouv.fr/particulier/immeubles-speciaux-0>
- Guide synthétique du ministère de la Culture sur des thématiques diverses :  
<https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/monuments-sites/Interventions-demarches/Subventions-et-dispositifs-fiscaux/les-immeubles-dispositifs-fiscaux>

## Carnet d'adresses :

### **Direction régionale des Affaires culturelles Nouvelle-Aquitaine**

54 rue Magendie

CS41229

33074 Bordeaux Cedex

05 57 95 02 02

<http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Nouvelle-Aquitaine>

La Conservation régionale des monuments historiques se déploie sur trois sites : Bordeaux, Poitiers, Limoges :

#### ■ Pour l'Aquitaine :

DRAC

54 rue Magendie

CS 41229

33074 Bordeaux Cedex

Tél. 05 57 95 01 91 / 03 08

#### ■ Pour le Poitou-Charentes :

DRAC Site de Poitiers

Hôtel de Rochefort

102 Grand'Rue

CS 20553

86020 Poitiers Cedex

Tél. 05 49 36 30 10

#### ■ Pour le Limousin :

DRAC Site de Limoges

6 rue Haute de la Comédie

CS 43607

87036 Limoges Cedex 1

Tél. 05 55 45 66 31

## Unités départementales de l'architecture et du patrimoine :

UDAP de la Charente :

- 05 45 97 97 97
- [udap.charente@culture.gouv.fr](mailto:udap.charente@culture.gouv.fr)

UDAP de la Charente-Maritime :

- 05 49 36 30 17
- [udap.charente-maritime@culture.gouv.fr](mailto:udap.charente-maritime@culture.gouv.fr)

UDAP de la Corrèze :

- 05 55 20 78 90
- [udap.correze@culture.gouv.fr](mailto:udap.correze@culture.gouv.fr)

UDAP de la Creuse :

- 05 55 52 11 52
- [udap.creuse@culture.gouv.fr](mailto:udap.creuse@culture.gouv.fr)

UDAP de la Dordogne :

- 05 53 06 20 60
- [udap.dordogne@culture.gouv.fr](mailto:udap.dordogne@culture.gouv.fr)

UDAP de la Gironde :

- 05 56 00 87 10
- [udap.gironde@culture.gouv.fr](mailto:udap.gironde@culture.gouv.fr)

UDAP des Landes :

- 05 58 06 14 15

UDAP du Lot-et-Garonne :

- 05 53 47 08 42
- [udap.lot-et-garonne@culture.gouv.fr](mailto:udap.lot-et-garonne@culture.gouv.fr)

UDAP des Pyrénées-Atlantiques :

- Siège de Pau :
  - 05 59 27 42 08
  - [udap.pyrenees-atlantiques-pau@culture.gouv.fr](mailto:udap.pyrenees-atlantiques-pau@culture.gouv.fr)
- Antenne de Bayonne :
  - 05 40 17 28 20
  - [udap.pyrenees-atlantiques-bayonne@culture.gouv.fr](mailto:udap.pyrenees-atlantiques-bayonne@culture.gouv.fr)

UDAP des Deux-Sèvres :

- 05 49 36 30 19
- [udap.deux-sevres@culture.gouv.fr](mailto:udap.deux-sevres@culture.gouv.fr)

UDAP de la Vienne :

- 05 49 55 63 27 ou 25

UDAP de la Haute-Vienne :

- 05 55 33 32 72
- [udap.haute-vienne@culture.gouv.fr](mailto:udap.haute-vienne@culture.gouv.fr)

**Directions départementales des finances publiques :**

[https://annuaire.service-public.fr/navigation/dd\\_fip](https://annuaire.service-public.fr/navigation/dd_fip)

**Fondation du patrimoine :**

- Site national : <https://www.fondation-patrimoine.org/>
- Délégation Aquitaine : [aquitaine@fondation-patrimoine.org](mailto:aquitaine@fondation-patrimoine.org)
- Délégation Limousin : [limousin@fondation-patrimoine.org](mailto:limousin@fondation-patrimoine.org)
- Délégation Poitou-Charentes : [poitoucharentes@fondation-patrimoine.org](mailto:poitoucharentes@fondation-patrimoine.org)

**La Demeure Historique :**

[https://www.demeure-historique.org/?s=fiscalit%C3%A9&post\\_type=post](https://www.demeure-historique.org/?s=fiscalit%C3%A9&post_type=post)

**Vieilles Maisons Françaises :**

<https://www.vmfpatrimoine.org/vmf-en-action/conseils-aux-adherents>

Rédaction : CRMH – Site de Bordeaux : Timothée Roccetti-Chauveau, Sophie Dekooninck, Perrine Plisson

En couverture : Gironde, La Brède – château de Montesquieu

Version juillet 2025