ETSA PATRIMOINE

GUIDE PATRIMONIAL
ÉDITION 2026

LE GUIDE COMPLET

Les monuments *historiques*

Déduction des travaux sans plafond, conditions, ouverture au public, transmission : investir dans un patrimoine protégé.



Votre partenaire *en gestion de patrimoine.*

Fondé par Jonathan Rosen en 2020, Etsa Patrimoine est un cabinet de conseil en gestion de patrimoine installé à Levallois-Perret. Il accompagne dirigeants, professions libérales, holdings, familles, entrepreneurs et investisseurs sur trois terrains : les placements financiers, l'immobilier et l'ingénierie patrimoniale.

01 **Un travail coordonné**
Chaque recommandation est partagée avec le conseil habituel du client.

02 **Une vision globale**
Fiscalité, juridique, immobilier et allocation financière, traités ensemble.

03 **Rigueur et objectivité**
Une sélection guidée par la sécurité et la rentabilité des produits.

15	120 M€	+ 350	20 ans
cabinets partenaires experts-comptables, avocats, notaires, banques d'affaires	**d'encours**	**familles accompagnées**	**d'expérience cumulée**

Google 5,0 ★★★★★ plus de 70 avis clients

LE CABINET EST RÉFÉRENCÉ PAR :

BFM BUSINESS · DÉCIDEURS MAGAZINE · GESTION de FORTUNE LE MAGAZINE DE LA GESTION PRIVÉE · L'AGEFI · ClubPatrimoine

ETSA PATRIMOINE DANS LES MÉDIAS

Une expertise reconnue *et partagée.*

Jonathan Rosen, Gérant d'Etsa Patrimoine, intervient régulièrement dans les médias économiques et patrimoniaux pour partager l'analyse du cabinet sur les grands sujets patrimoniaux.



B SMART · OCTOBRE 2026

Smart Patrimoine

La transmission de son entreprise : anticipation et structuration.

Voir le replay ↗



BFM BUSINESS · JUILLET 2024

Inside Private Equity

Le Grand Débrief : le private equity dans l'allocation patrimoniale.

Voir le replay ↗

SES DERNIÈRES PRISES DE PAROLE

JUIL. 2026

Le Village de la Justice

Le family office et la transmission d'entreprise

MAI 2026

Club Patrimoine

Donation aux enfants et stratégies de transmission

JANV. 2026

Grand Forum du Patrimoine

Les opportunités du non coté

DISTINCTION

DÉCIDEURS · FRANCE 2026

Pratique de qualité

Gestion de patrimoine, Île-de-France

3e année consécutive

Au *sommaire*

01	Un patrimoine, un régime fiscal à part	05
02	Les immeubles concernés	06
03	Le principe : déduire les charges	07
04	Les conditions à respecter	09
05	Transmettre un monument historique	11
06	Monument historique, Malraux, déficit foncier	12
07	Les points de vigilance	13
08	Notre accompagnement	14

AVANT DE COMMENCER

Ce qu'il faut *retenir*

Une déduction sans plafond
Les travaux et charges s'imputent sur le revenu global, sans la limite de 10 700 € du déficit foncier.

Hors plafonnement des niches
L'avantage n'entre pas dans le plafond global de 10 000 €.

Un engagement de 15 ans
L'immeuble doit être conservé au moins 15 ans, faute de quoi l'avantage est en partie repris.

Une transmission allégée
Exonération de droits de donation et de succession, sous convention avec le ministère de la Culture.

Un projet patrimonial avant d'être fiscal
Coût des travaux, contraintes architecturales, liquidité : l'opération se juge d'abord comme un investissement immobilier.

Un patrimoine, *un régime fiscal à part*

Château, hôtel particulier, immeuble ancien de centre-ville : un immeuble protégé au titre des monuments historiques ouvre droit à un régime fiscal parmi les plus puissants du droit français, en contrepartie d'obligations de conservation et d'entretien.

Le propriétaire peut déduire de son revenu global les travaux de restauration et les charges de l'immeuble, sans plafond. Il bénéficie aussi, sous conditions, d'une exonération de droits lors de la transmission. Ce régime s'adresse aux contribuables fortement imposés, prêts à s'engager dans la durée.

Ce guide présente les immeubles concernés, le mécanisme de déduction, les conditions à respecter, la transmission et les points de vigilance.

IMMEUBLES PROTÉGÉS

45 446

au 31 décembre 2025.

PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

44 %

des immeubles protégés.

ENGAGEMENT

15 ans

de conservation de l'immeuble.

Source : Sénat, rapport d'information n° 865 du 7 juillet 2026.

À JOUR 2026

Les règles présentées sont celles en vigueur au 13 novembre 2026. Ni la loi de finances pour 2026, ni le projet de loi de finances pour 2027 dans sa version examinée à ce jour ne modifient le régime des monuments historiques.

02 Les immeubles *concernés*

Le régime s'applique aux immeubles protégés par l'État et, sous conditions, aux immeubles labellisés par la Fondation du patrimoine.

01

Classés

Le plus haut niveau de protection, pour les immeubles dont la conservation présente un intérêt public.

02

Inscrits

Au titre des monuments historiques, pour un intérêt d'histoire ou d'art suffisant.

03

Labellisés

Par la Fondation du patrimoine, avec avis favorable de l'architecte des bâtiments de France.

Source : BOFiP, BOI-IR-BASE-20-40. L'ancien agrément « patrimoine national » ne vaut que pour les demandes antérieures au 1er janvier 2014.

2.1

Le mode de détention

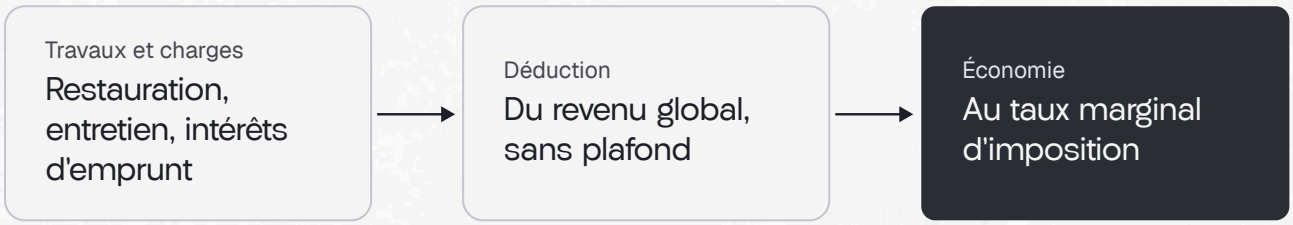
DÉTENTION	CONDITIONS
En direct	Le principe
Société civile familiale	Associés membres d'une même famille (ascendants, descendants, frères et sœurs)
Autre société civile	Pour les acquisitions depuis 2018 : 75 % au moins des surfaces affectées à l'habitation dans les 2 ans ; immeubles labellisés exclus
Copropriété	Pour les divisions depuis 2018 : 75 % au moins des surfaces affectées à l'habitation dans les 2 ans

Source : BOFiP, BOI-RFPI-SPEC-30-30. Les associés d'une société doivent conserver leurs parts 15 ans.

03 Le principe : *déduire les charges*

Les travaux et charges d'un monument historique viennent en déduction du revenu global du propriétaire. Contrairement au déficit foncier de droit commun, cette déduction n'est pas plafonnée.

LE MÉCANISME



3.1

La déduction selon l'usage de l'immeuble

SITUATION	TRAITEMENT FISCAL
Immeuble loué	Revenus fonciers ; le déficit s'impute sans limitation sur le revenu global
Occupé, ouvert au public	100 % des charges déductibles du revenu global
Occupé, fermé au public	100 % des travaux subventionnés ; 50 % des autres charges
Visites payantes, non occupé	100 % des charges sur les revenus fonciers, plus un forfait de 1 525 € ou 2 290 € avec parc ou jardin

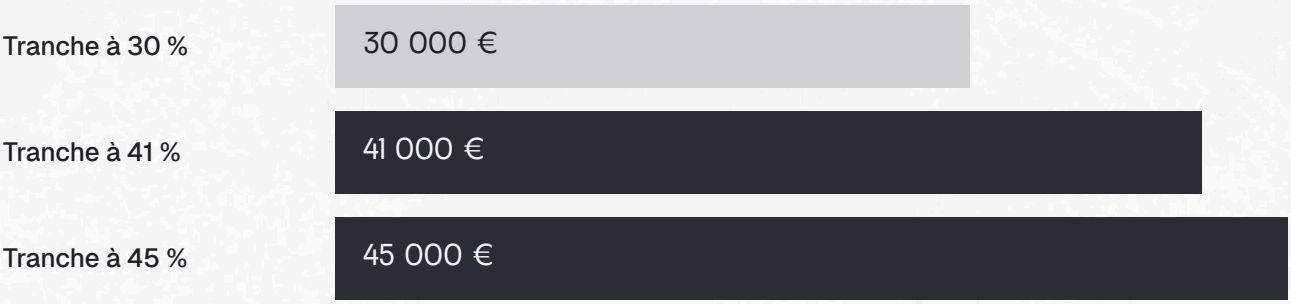
Sources : Code général des impôts, articles 156 et 156 bis ; BOFiP, BOI-ANNX-000093 et BOI-RFPI-SPEC-30-20-20. Pour un immeuble labellisé : 50 % des travaux, 100 % s'ils sont subventionnés à 20 % au moins.

3.2

L'effet sur l'impôt

L'économie d'impôt sur le revenu est égale aux charges déduites multipliées par le taux marginal d'imposition, à condition que le revenu imposable soit suffisant pour absorber la déduction.

EXEMPLE · ÉCONOMIE D'IMPÔT POUR 100 000 € DE TRAVAUX DÉDUITS



Exemple théorique pour un immeuble loué ou ouvert au public, travaux non subventionnés, revenu suffisant dans la tranche considérée.

3.3

Hors plafonnement des niches fiscales

Les charges afférentes aux monuments historiques sont expressément exclues du plafonnement global des avantages fiscaux, fixé à 10 000 € par an. C'est l'une des rares déductions qui permette de réduire fortement l'impôt d'un contribuable à hauts revenus.

Source : BOFiP, BOI-IR-LIQ-20-20-10-10, § 80 et 110, version du 27 août 2026. La réduction d'impôt pour la restauration d'objets mobiliers classés reste, elle, soumise au plafond.

NOTRE LECTURE

L'économie d'impôt réduit le coût réel des travaux. Elle ne transforme pas un immeuble mal acheté ou trop cher à restaurer en bon investissement.

04 Les conditions *à respecter*

L'avantage fiscal a pour contrepartie des engagements de durée, de travaux et, pour une déduction intégrale lorsque l'immeuble est occupé, d'ouverture au public.

Durée

15 ans de conservation

À compter de l'acquisition, en direct ou par les associés pour leurs parts.

Travaux

Encadrés

Autorisation préalable pour un immeuble classé, déclaration pour un immeuble inscrit, sous le contrôle des services de l'État.

4.1

L'ouverture au public

OPTION	CONDITIONS
Sur la saison	50 jours par an, dont 25 jours non ouvrables, d'avril à septembre
En été	40 jours en juillet, août et septembre
Durée d'une journée	Au moins 6 heures d'accès effectif
Groupes	Jusqu'à 10 jours remplaçables par des visites de groupes sous convention

Source : formulaire 2044-MH (2026), à déposer avant le 1er février ; Code général des impôts, annexe IV, article 17 ter.

4.2

En cas de rupture de l'engagement

Si l'immeuble ou les parts sont cédés avant 15 ans, le revenu global est majoré d'un tiers des charges déduites, l'année de la cession et les deux années suivantes.

REPRISE DE L'AVANTAGE



4.3

Les cas sans reprise

01

Accidents de la vie

Licenciement, invalidité ou décès du propriétaire ou de son conjoint.

02

Transmission gratuite

Si l'héritier ou le donataire reprend l'engagement pour la durée restante.

Source : BOFiP, BOI-RFPI-SPEC-30-30, § 100 à 200.

ÉTUDE

Un monument historique *pour votre situation ?*

Nous mesurons l'économie d'impôt réelle au regard de vos revenus, de votre horizon et du coût de l'opération.

Prendre rendez-vous ↗

05 Transmettre *un monument historique*

Les immeubles classés ou inscrits peuvent être transmis en exonération de droits de donation et de succession, ainsi que les meubles qui en sont le complément, sous réserve d'une convention conclue avec l'État.

L'EXONÉRATION DE DROITS DE MUTATION



Source : Code général des impôts, article 795 A ; BOFiP, BOI-ENR-DMTG-10-20-30-60, version du 6 novembre 2025. L'ouverture au public suit les mêmes conditions que pour la déduction des charges. Elle peut ne pas être exigée lorsque seules les façades et toitures visibles depuis la voie publique sont protégées.

POINT DE VIGILANCE · RUPTURE DE LA CONVENTION

En cas de manquement, les droits deviennent exigibles sur la valeur de l'immeuble au jour du manquement, avec l'intérêt de retard.

BON À SAVOIR · IFI

Les monuments historiques ne sont pas exonérés d'impôt sur la fortune immobilière : ils entrent dans l'assiette dans les conditions de droit commun. Source : BOFiP, BOI-PAT-IFI-30 ; réponse ministérielle, JO Sénat du 8 novembre 2018.

06 Monument historique, *Malraux, déficit foncier*

Trois régimes permettent d'alléger l'impôt grâce à des travaux sur un immeuble ancien. Ils diffèrent par leur mécanisme, leur plafond et leurs contraintes.

	MONUMENT HISTORIQUE	MALRAUX	DÉFICIT FONCIER
Mécanisme	Déduction du revenu global	Réduction d'impôt de 22 % ou 30 % des travaux	Déduction du revenu global
Plafond	Aucun	400 000 € de travaux sur 4 ans	10 700 € par an sur le revenu global
Plafonnement des niches	Hors plafond	Hors plafond	Non concerné
Occupation	Possible par le propriétaire	Location obligatoire	Location obligatoire
Durée	Conservation 15 ans	Location 9 ans	Location jusqu'au 31 décembre de la 3e année

Malraux : 22 % en site patrimonial remarquable non couvert par un plan de sauvegarde, 30 % s'il est couvert par un plan approuvé. Déficit foncier : 21 400 € pour certains travaux de rénovation énergétique, jusqu'au 31 décembre 2027. Sources : impots.gouv.fr, brochure IR 2026 ; BOFiP, BOI-IR-LIQ-20-20-10-10 ; service-public.gouv.fr, fiche F39735.

NOTRE LECTURE

Le régime des monuments historiques n'a d'équivalent ni en puissance ni en contraintes. Il se réserve aux contribuables durablement imposés dans les tranches les plus élevées.

07 Les points *de vigilance*

Un monument historique est un investissement immobilier exigeant. Avant l'avantage fiscal, il faut en mesurer le coût, la durée et la liquidité.

01

Le coût des travaux

Restauration par des entreprises qualifiées, sous contrôle des services de l'État : budgets et délais sont élevés.

02

Les subventions

Variables selon les régions et les crédits disponibles. À titre d'exemple, la DRAC Auvergne-Rhône-Alpes indique 20 % pour un immeuble inscrit et 35 % pour un immeuble classé.

03

La liquidité

Un marché étroit, et une revente avant 15 ans qui entraîne la reprise de l'avantage.

04

La capacité fiscale

La déduction n'a d'intérêt que si le revenu imposable est élevé et durable.

Source des taux de subvention : DRAC Auvergne-Rhône-Alpes, foire aux questions mise à jour le 25 juin 2025. Il n'existe pas de barème national publié.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Le régime des monuments historiques combine une déduction sans plafond, une sortie du plafonnement des niches et une transmission allégée. Il suppose un projet patrimonial de long terme, étudié avec un notaire, un architecte et un conseil.

08 Notre *accompagnement*

Notre rôle : mesurer avec vous l'intérêt réel d'un monument historique, sélectionner l'opération et l'intégrer à votre stratégie patrimoniale.

1

AUDIT OFFERT

Analyser votre situation

Revenus, taux marginal, horizon, patrimoine immobilier existant, projets de transmission.

2

SÉLECTION

Étudier les opérations

Immeuble, budget de travaux, subventions, intervenants, conditions de détention.

3

MISE EN PLACE

Structurer l'acquisition

Détention directe ou société, financement, calendrier des travaux et des déductions.

4

DANS LA DURÉE

Suivre l'opération avec vous

Déclarations annuelles, engagement de 15 ans, préparation de la transmission.

Tous nos rendez-vous sont sans engagement jusqu'à la souscription, en présentiel à Paris ou en visioconférence.

NOS ENGAGEMENTS

01

Audit offert

Une analyse complète de votre situation, sans engagement jusqu'à la souscription.

02

Un interlocuteur dédié

Des rendez-vous réguliers, en présentiel à Paris ou en visioconférence.

03

Aucun frais d'entrée

Sur l'ensemble des enveloppes financières.

8.1

Deux formules d'accompagnement

À partir de 100 000 €

Gestion Privée

Aucun frais d'entrée sur toutes les enveloppes financières. Un accompagnement patrimonial (abonnement), fixé selon votre situation, qui ne démarre qu'à la souscription. Rendez-vous trimestriels, réallocations, aide à la déclaration de revenus, accès à notre réseau de partenaires.

À partir de 1 000 000 €

Family Office

Parts institutionnelles. Rémunération alignée sur vos résultats : une commission de 5 % sur la performance annuelle nette de vos contrats d'assurance-vie, de capitalisation et PER. Aucune commission de performance n'est prélevée sur une année de performance nulle ou négative.

Le détail de notre rémunération figure dans nos documents réglementaires, remis avant toute souscription.

8.2

Ce que vous gagnez

ENJEU	NOTRE RÉPONSE
La fiscalité	Une économie d'impôt mesurée sur vos revenus réels
La sélection	Des opérations étudiées avant tout comme des investissements
Le suivi	Un interlocuteur dédié pendant toute la durée de l'engagement
La cohérence	Votre investissement pensé avec votre transmission

AUDIT OFFERT

Quelle formule *pour votre patrimoine ?*

Échangeons sur votre situation et vos objectifs, en présentiel à Paris ou en visioconférence. Vous pouvez aussi nous joindre au 06 79 58 16 40.

Réserver mon audit ↗

PASSEZ À L'ACTION

Investissez dans un patrimoine *qui traverse le temps.*

Vous souhaitez :

Réduire durablement un impôt sur le revenu élevé ?

Acquérir et restaurer un immeuble protégé ?

Transmettre un monument historique à vos enfants ?

Comparer monument historique, Malraux et déficit foncier ?

Prendre rendez-vous ↗

L'audit de votre situation est offert, en présentiel ou en visioconférence : capacité fiscale, économie d'impôt réelle, contraintes de l'opération.

INTERLOCUTEUR

Jonathan Rosen

Gérant, Etsa Patrimoine

CONTACT

06 79 58 16 40

j.rosen@etsa-patrimoine.com

BUREAUX

128 rue de Villiers, 92300 Levallois-Perret

ETSA PATRIMOINE

Des solutions concrètes pour faire *fructifier votre patrimoine.*

ETSA-PATRIMOINE.COM

Avertissement. Ce document a un caractère informatif. Il ne constitue ni un conseil personnalisé, ni une recommandation d'investissement, ni une consultation juridique ou fiscale. Les règles citées concernent les résidents fiscaux français et sont celles en vigueur au 13 novembre 2026 ; elles peuvent évoluer. Les exemples chiffrés sont théoriques. L'investissement immobilier présente un risque de perte en capital et une liquidité réduite ; l'avantage fiscal est subordonné au respect d'engagements de longue durée. Toute opération doit être étudiée au cas par cas et validée par des professionnels habilités (notaire, avocat, expert-comptable, architecte).

Sources. Code général des impôts, articles 156, 156 bis, 199 tervicies, 200-0 A et 795 A, annexe IV article 17 ter ; BOFiP, BOI-IR-BASE-20-40, BOI-RFPI-SPEC-30-20-20, BOI-RFPI-SPEC-30-30, BOI-ANNX-000093, BOI-IR-LIQ-20-20-10-10, BOI-ENR-DMTG-10-20-30-60, BOI-PAT-IFI-30 ; formulaire 2044-MH ; impots.gouv.fr, brochure IR 2026 ; service-public.gouv.fr, fiche F39735 ; ministère de la Culture ; Sénat, rapport n° 865 du 7 juillet 2026. Consultation du 13 novembre 2026.

Etsa Patrimoine, SARL au capital de 5 000 €, RCS Nanterre 887 794 758, siège social : 128 rue de Villiers, 92300 Levallois-Perret. Immatriculée à l'ORIAS sous le n° 20006673 (orias.fr) en qualité de conseiller en investissements financiers, membre de l'ANACOFI-CIF, association agréée par l'AMF, de courtier d'assurance et d'intermédiaire en opérations de banque et services de paiement. Carte professionnelle immobilière n° CPI 9201 2020 000 045 329 délivrée par la CCI Paris Île-de-France.