

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

5 B-1-06

N° 1 du 9 JANVIER 2006

REDUCTION D'IMPOT AU TITRE DES INVESTISSEMENTS REALISES OUTRE-MER
PAR LES PERSONNES PHYSIQUES.

ART. 19 DE LA LOI DE FINANCES POUR 2001 (LOI N° 2000-1352 DU 30 DECEMBRE 2000).

ART. 20 DE LA LOI DE PROGRAMME POUR L'OUTRE-MER (LOI N° 2003-660 DU 21 JUILLET 2003).

ART. 58 DE LA LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2004 (LOI N° 2004-1485 DU 31 DECEMBRE 2004).

ART. 101 DE LA LOI RELATIVE AU DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES RURAUX (LOI N° 2005-157 DU 23 FEVRIER 2005)

(C.G.I., art. 199 undecies A)

NOR : BUD F 05 20365 J

Bureau C2

P R E S E N T A T I O N G E N E R A L E

L'article 199 undecies A du CGI, issu de l'article 19 de la loi de finances pour 2001, a prévu l'application d'une réduction d'impôt en faveur des contribuables qui réalisent certains investissements outre-mer. Corrélativement, la réduction d'impôt prévue par l'article 199 undecies du CGI, qui devait s'appliquer aux investissements réalisés outre-mer jusqu'au 31 décembre 2002, a cessé de s'appliquer à compter du 1^{er} janvier 2001.

L'article 20 de la loi de programme pour l'outre-mer; l'article 58 de la loi de finances rectificative pour 2004 et l'article 101 de la loi relative au développement des territoires ruraux ont apporté certains aménagements à la nouvelle réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies A du CGI.

La présente instruction commente l'ensemble du dispositif de réduction d'impôt au titre des investissements réalisés outre-mer par des personnes physiques, tel qu'il s'applique au 1^{er} janvier 2005.

148. Indivision. Lorsque le bien a été acquis par une indivision autre que successorale, la base de la réduction d'impôt est égale aux sommes effectivement payées par chaque indivisaire.

B. PLAFONNEMENT DE LA BASE

149. Investissements plafonnés. La base de la réduction est plafonnée à un montant par mètre carré de surface habitable pour les investissements constitués par :

- l'acquisition ou la construction d'un immeuble que le propriétaire prend l'engagement d'affecter à sa résidence principale ou à la location nue ;
- la souscription de parts ou d'actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs situés outre-mer ;
- la souscription au capital de SCPI ;
- la réalisation de travaux de réhabilitation, uniquement pour les logements donnés en location nue dans le secteur « libre ».

150. Surface à prendre en compte. La surface à prendre en compte s'entend de la surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation (CGI, ann. III, art. 46 AG terdecies). Elle est précisée au n° 73.

151. TVA. Il est précisé que pour l'appréciation du plafond applicable, la limite de 1800 € par mètre carré doit être, le cas échéant, majorée de la TVA applicable puis multipliée par le nombre de mètres carrés de surface habitable.

152. Montant du plafonnement en 2003. La base de la réduction est plafonnée en 2003 à 1 750 € hors taxes par mètre carré de surface habitable.

153. Montant du plafonnement en 2004. La limite de 1750 € hors taxes par mètre carré de surface habitable est portée pour l'année 2004 à 1 778 € HT en Nouvelle-Calédonie, 1 761 € HT en Polynésie française et 1 796 € HT pour les départements et collectivités d'outre-mer qui ne sont pas dotés d'un index de la construction.

La limite a été relevée dans la même proportion que la variation de l'index de la construction publié par l'institut de la statistique de chaque collectivité, lorsqu'il existe. Ainsi, ce plafond a été révisé dans la même proportion que la variation la plus élevée de la moyenne annuelle des index de la construction de la Polynésie française et de la Nouvelle-Calédonie. Pour le calcul de ces plafonds il a été fait application en Polynésie française de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut statistique de la Polynésie française et en Nouvelle-Calédonie de la dernière variation annuelle publiée par l'Institut territorial de la statistique et des études économiques au 1^{er} décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail.

En ce qui concerne les départements d'outre-mer et collectivités qui ne sont pas dotés d'un index de la construction, le plafond a été relevé, à titre de mesure de tempérament, dans la même proportion que l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

154. Montant du plafonnement en 2005. La limite pour 2005 est fixée à 1 800 € HT pour l'ensemble des collectivités : départements d'outre-mer, Saint-Pierre-et-Miquelon, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna, îles de l'océan Indien et îles Eparses et Terres australes et antarctiques françaises (voir n° 17.).

Cette limite sera relevée chaque année, à compter de 2006, de la même manière pour l'ensemble des collectivités d'outre-mer, y compris la Nouvelle-Calédonie et la Polynésie française. Elle sera relevée chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. La moyenne sera celle des quatre indices connus au 1^{er} novembre qui précède la date de référence.

C. REPARTITION DE LA BASE

155. Durée de l'étalement. La réduction d'impôt est en principe étalée sur cinq ans. Chaque année, la base de la réduction d'impôt est égale à 20 % des sommes effectivement payées au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né.

Par exception, elle est étalée sur dix ans pour l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf que le propriétaire prend l'engagement d'affecter dès l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure à son habitation principale pendant cinq ans. Chaque année, la base de la réduction d'impôt est égale à 10 % des sommes effectivement payées au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction est né.

156. Sommes effectivement versées au 31 décembre. Seules les sommes effectivement versées, quelle que soit l'origine des fonds (empruntés ou non), à cette date, ouvrent droit à réduction d'impôt. Les versements effectués postérieurement au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction est né (solde versé par exemple à la remise des clefs en cas d'acquisition en état futur d'achèvement, versements complémentaires en cas de travaux supplémentaires imprévus...) sont exclus de la base ouvrant droit à réduction d'impôt.

En cas de versements échelonnés (vente en l'état futur d'achèvement notamment), les versements antérieurs sont additionnés aux sommes versées l'année ouvrant droit à réduction. Le total ainsi obtenu est réparti sur cinq ou dix ans.

Exemple : acquisition en l'état futur d'achèvement le 1^{er} juillet 2005 d'un appartement au prix de 120 000 € avec versement de 25 % du prix soit 30 000 €.

Achèvement de l'immeuble le 1^{er} juin 2006 avec versement du solde soit 90 000 €. En 2006, la base de la réduction d'impôt sera égale à $(30\ 000\ € + 90\ 000\ €) \times 20\ \% = 24\ 000\ €$.

En 2007, 2008, 2009 et 2010, la base sera également de 24 000 €.

CHAPITRE 2 : TAUX DE LA REDUCTION D'IMPOT

157. Le taux de la réduction d'impôt varie selon la nature de l'investissement réalisé et pour les investissements locatifs, selon que le bien est donné en location dans le secteur libre ou dans le secteur intermédiaire. Il est majoré lorsque le logement est situé dans une zone urbaine sensible et/ou se trouve doté d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable.

A. TAUX INITIAL

158. Taux de 25 %. La réduction d'impôt est égale à 25 % de la base définie aux n°s 144. à 156. pour les investissements suivants :

- l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf que le propriétaire prend l'engagement d'affecter à son habitation principale pendant cinq ans ;

- la réalisation de travaux de réhabilitation par une entreprise sur des logements achevés depuis plus de quarante ans que le propriétaire prend l'engagement d'affecter à son habitation principale ou de louer nu pendant cinq ans.

159. Taux de 40 %. Le taux est porté à 40 % en cas :

- d'acquisition ou de construction d'un immeuble neuf que le propriétaire prend l'engagement de louer nu dans le secteur libre, dans les six mois de l'achèvement ou de l'acquisition si elle est postérieure, pendant cinq ans au moins à des personnes autres que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal, qui en font leur habitation principale ;

- de souscription de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs situés outre-mer et qu'elles donnent en location nue dans le secteur libre pendant cinq ans au moins à compter de leur achèvement, à des personnes autres que les associés de la société, leur conjoint ou les membres de leur foyer fiscal, qui en font leur habitation principale ;

- de souscription au capital de SCPI, lorsqu'elles s'engagent à affecter intégralement le produit de la souscription annuelle, dans les six mois qui suivent la clôture de celle-ci, à l'acquisition de logements neufs situés outre-mer et affectés pour 90 % au moins de leur surface à usage d'habitation. Elles doivent s'engager à louer les logements nus pendant cinq ans au moins à compter de leur achèvement ou de leur acquisition si elle est postérieure à des locataires, autres que les associés de la société, leur conjoint ou les membres de leur foyer fiscal, qui en font leur habitation principale. Les souscripteurs doivent s'engager à conserver les parts pendant cinq ans au moins à compter de ces mêmes dates.