



Création d'un nouveau dispositif d'aide à l'investissement outre-mer (1^{re} partie)



SERGE MENNETEAU

L'AIDE FISCALE À L'INVESTISSEMENT outre-mer comporte actuellement trois régimes d'incitation :

- une réduction d'impôt sur le revenu pour les personnes physiques, calculée sur la base de certains investissements, principalement dans le secteur du logement (CGI art. 199 undecies) ;
- une déduction du revenu net global pour les contribuables entreprises relevant de l'impôt sur le revenu du montant de certains investissements productifs (CGI art. 163 tercieies) ;
- une déduction de même nature pour les contribuables soumis à l'impôt sur les sociétés, étendue au montant des souscripteurs au capital de certaines sociétés (CGI art. 217 undecies et 217 duodecies).

L'article 19 de la loi de finances pour 2001 prévoit un nouveau dispositif visant à remplacer le régime prévu à l'article 163 tercieies du CGI par un mécanisme de réduction d'impôt

égale à une fraction de l'investissement, à substituer une nouvelle réduction d'impôt à celle prévue par l'article 199 undecies, et à aménager le régime de déduction prévu par l'article 217 undecies pour les entreprises

soumises à l'impôt sur les sociétés. L'exposé du nouveau dispositif fera l'objet de plusieurs chroniques, la première visant le régime de réduction d'impôt sur le revenu pour investissement dans le logement (personnes physiques).

1^{re} partie. Régime de réduction d'impôt sur le revenu pour investissement dans le secteur du logement (personnes physiques). **La réduction**

d'impôt prévue par l'article 199 undecies du CGI, qui était normalement applicable jusqu'au 31 décembre 2002, cesse de s'appliquer à compter du 1^{er} janvier 2001. L'article 199 undecies A du CGI institue une nouvelle réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI, qui investissent dans les départements et territoires d'outre-mer, en Nouvelle-Calédonie et dans les collectivités territoriales de Mayotte et de Saint-Pierre-et-Miquelon, entre le 1^{er} janvier 2002 et le 31 décembre 2006. Le texte exclut du dispositif les non-résidents passibles en France de l'impôt sur le revenu à raison de leurs seuls revenus de source française.

■ Investissements concernés. Pour l'essentiel, l'assiette de la réduction d'impôt correspond à celle qui était prévue par l'article 199 undecies. Elle s'applique :

- au prix de revient de l'acquisition ou de la construction, régulièrement autorisée, d'un immeuble que le propriétaire prend l'engagement d'affecter dès l'achèvement, ou l'acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale pendant une durée d'au moins cinq ans ;
- au prix de revient de l'acquisition ou de la construction, régulièrement autorisée, d'un immeuble que le propriétaire prend l'engagement de louer nu 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 ;
- au prix de souscription de parts ou actions de société dont l'objet est exclusivement de construire des logements neufs à usage locatif

“ Le dispositif exclut les non-résidents passibles en France de l'impôt sur le revenu à raison de leurs seuls revenus de source française. ”

à titre de résidence principale, la possibilité de location aux associés de la société, à leur conjoint ou aux membres de leur foyer fiscal étant exclue ;

- aux souscriptions au capital de sociétés civiles autorisées à faire appel publiquement à l'épargne, lorsque la société s'engage à affecter intégralement le produit de la souscription annuelle à l'acquisition de logements neufs à usage locatif à titre de résidence principale, avec les mêmes exclusions que ci-dessus ;
- aux souscriptions en numéraire au capital de sociétés de développement régional ou de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, effectuant dans les douze mois de la clôture de la souscription des investissements dans des secteurs éligibles, par référence au premier alinéa du I de l'article 199 undecies B (cf. infra) ;
- aux souscriptions en numéraire au capital d'une société mentionnée au II bis de l'article 217 undecies, sous réserve de l'obtention d'un agrément préalable du ministre chargé du budget.

Les souscripteurs de parts ou actions de sociétés mentionnées aux deux derniers alinéas doivent s'engager à les conserver pendant au moins cinq ans.

Sont exclus du champ d'application de la réduction d'impôt les immeubles et parts de sociétés dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des immeubles, parts ou actions, ou le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire de l'immeuble, des parts ou actions, ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction d'impôt pour la période à courir à la date du décès.

Par ailleurs, la location d'un logement neuf consentie dans des conditions fixées par décret à un organisme public ou privé pour le logement à usage d'habitation principale de son personnel ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt.

■ **Calcul de la réduction d'impôt.** Pour ouvrir droit à réduction d'impôt, la constitution ou l'augmentation de capital des sociétés éligibles, dont le montant est supérieur à 30 MF doit avoir été portée, préalablement à sa réalisation, à la connaissance du ministre chargé du budget, et n'avoir pas appelé d'objection motivée de sa part dans un délai de trois mois. Cette

procédure est identique à celle actuellement en vigueur dans le cadre de l'article 199 undecies du CGI.

La réduction d'impôt est étalée sur cinq ans. Elle s'applique sur l'année d'acquisition ou d'achèvement de l'immeuble ou de la souscription des parts en actions de sociétés immobilières, et des quatre années suivantes. Chaque année, la base de réduction 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. En cas de construction d'un immeuble neuf à usage d'habitation principale, les sommes versées au cours de la période définie à l'article 199 undecies A ne sont prises en compte que dans un plafond de 10 000 francs (1 524, 49 euros) par mètre carré de surface habitable. Ce plafonnement ne s'applique pas aux autres cas d'investissement en logement : investissements locatifs réalisés directement ou par l'intermédiaire de sociétés ad hoc.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé, comme précédemment, à 25 % de la base, pour les investissements ordinaires. Il est porté à 40 % en cas d'investissement dans le secteur locatif intermédiaire.

■ **Sanctions.** En cas de non-respect des engagements mentionnés ci-dessus, de cession ou du démembrement du droit de propriété (dans des situations autres que celles visées ci-dessus) de l'immeuble ou des titres, de non-respect de leur objet exclusif par les sociétés concernées ou de leur dissolution, la réduction d'impôt pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année où interviennent les événements précités.

Toutefois, cette reprise n'est pas applicable :

- si les investissements concernés sont compris dans une fusion ou un apport partiel d'actif placé sous le régime de faveur des articles 210 A et 210 B du CGI. Dans cette situation, la société bénéficiaire des apports doit s'engager, dans l'acte d'apport, à respecter les engagements pris par la société apporteuse pour la fraction du dé lai restant à courir ;
- en cas de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune au cours d'une des années suivant celle où le droit à réduction d'impôt est né.

“ Sont exclus du champ d'application de la réduction d'impôt les immeubles et parts de sociétés dont le droit de propriété est démembré. ”

A suivre.