RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-80-10-10-08/07/2015
Date de publication : 08/07/2015
Date de fin de publication : 07/11/2018

IR - Réduction d'impôt au titre des investissements réalisés outre-mer - Personnes concernées

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu
Réductions et crédits d'impôt
Titre 8 : Réduction d'impôt au titre des investissements réalisés outre-mer par les personnes physiques
Chapitre 1 : Champ d'application
Section 1 : Personnes concernées

Sommaire :

I. Bénéficiaires
A. Personnes physiques résidentes
B. Associés personnes physiques résidentes
1. Associés de sociétés transparentes
2. Associés de sociétés non transparentes
II. Cas particuliers
A. Membres d'indivisions autres que successorales
B. Titulaires de droits démembrés
C. Investissements neufs réalisés par les propriétaires occupants
1. Exigence d'une primo-accession à la propriété de la résidence principale
2. Exception en faveur des propriétaires de logements menaçant ruine ou insalubres
3. Dispositif transitoire d'entrée en vigueur de la condition de primo-accession à la propriété

I. Bénéficiaires

1

Seuls ouvrent droit à la réduction d'impôt les investissements réalisés par les personnes physiques, domiciliées fiscalement en France, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Sont donc notamment exclus du bénéfice de cet avantage fiscal les biens inscrits à l'actif d'une entreprise

soumise à l'impôt sur le revenu.

A. Personnes physiques résidentes

10

La réduction d’impôt est accordée aux personnes physiques ayant en France métropolitaine ou dans les départements d’outre-mer leur domicile fiscal au sens de l'article 4 B du code général des impôts (CGI).

Les non-résidents qui, en application de l'article 4 A du CGI, sont passibles de l’impôt sur le revenu à raison de leurs seuls revenus de source française, ne peuvent pas bénéficier de la réduction d’impôt. Il en est ainsi des contribuables fiscalement domiciliés hors de France, ainsi que de ceux qui ont leur domicile fiscal en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, dans les Terres australes et antarctiques françaises, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy, à Saint-Pierre-et-Miquelon et en Nouvelle-Calédonie, et qui disposent de revenus de source française.

Par ailleurs, les contribuables non résidents (dits « non-résidents Schumacker »), assimilés à des personnes fiscalement domiciliées en France au sens de la jurisprudence de la CJUE (arrêt du 14 février 1995, affaire C-279/93, Schumacker), peuvent également bénéficier de la réduction d’impôt (sur ce point, se reporter au BOI-IR-DOMIC-40).

B. Associés personnes physiques résidentes

1. Associés de sociétés transparentes

20

Les associés des sociétés immobilières transparentes citées à l'article 1655 ter du CGI, qui sont réputés être directement propriétaires des logements correspondant à leurs droits dans la société, peuvent bénéficier de la réduction d’impôt au titre des logements acquis par l’intermédiaire de ces sociétés, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

2. Associés de sociétés non transparentes

30

Les associés de sociétés ou de groupements non dotés de la transparence fiscale ne peuvent pas bénéficier de la réduction d’impôt au titre des investissements réalisés par cette société ou ce groupement, quel que soit son régime fiscal. La réduction d’impôt s’applique toutefois, sous certaines conditions, aux personnes physiques qui souscrivent des parts ou actions de certaines sociétés (BOI-IR-RICI-80-10-20-10).

II. Cas particuliers

A. Membres d’indivisions autres que successorales

40

Les contribuables, qui réalisent un investissement outre-mer en indivision, peuvent bénéficier de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies A du CGI, dès lors que toutes les conditions énumérées à cet article sont remplies.

Chaque indivisaire peut pratiquer alors une réduction d’impôt calculée sur la quote-part du montant de l’investissement correspondant à ses droits dans l’indivision.

B. Titulaires de droits démembrés

50

La loi exclut expressément du bénéfice de l’avantage fiscal les immeubles, parts ou actions de sociétés dont le droit de propriété est démembré. Il s’ensuit que seules les personnes titulaires de la pleine propriété des immeubles, parts ou actions peuvent bénéficier de l’avantage fiscal.

Une exception à ce principe est toutefois prévue en cas de démembrement de propriété consécutif au décès de l’un des époux soumis à imposition commune (BOI-IR-RICI-80-40 au II-C-1 § 160).

C. Investissements neufs réalisés par les propriétaires occupants

60

Le 4° du I de l’article 38 de la loi n° 2009-594 pour le développement économique des outre-mer (LODEOM), entrée en vigueur le 27 mai 2009 et complétant à cet effet d’un 3° bis l'article 199 undecies A du CGI, réserve en principe le bénéfice de la réduction d’impôt sur le revenu aux investissements réalisés par des personnes physiques pour l’acquisition ou la construction d’une résidence principale en accession à la première propriété.

Toutefois, la condition de primo-accédant n'est pas exigée lorsque le contribuable est propriétaire d'un logement menaçant ruine ou insalubre.

Par ailleurs, le VI de l'article 38 de ladite LODEOM prévoit des dispositions transitoires visant à maintenir, sous conditions, le bénéfice de la réduction d'impôt dans les conditions prévues par l'article 199 undecies A du CGI dans sa rédaction antérieure au 27 mai 2009.

1. Exigence d’une primo-accession à la propriété de la résidence principale

70

Le bénéfice de la réduction d'impôt est réservé aux contribuables accédant à la première propriété de leur résidence principale au sens du troisième alinéa du I de l'article 244 quater J du CGI relatif à l'avance remboursable ne portant pas intérêt pour financer l'acquisition ou la construction d'une résidence principale (prêt à taux zéro ou PTZ).

Remplissent à cet égard la condition d'accession à la première propriété de leur résidence principale au sens du PTZ, et par suite de la réduction d'impôt au titre de l'investissement outre-mer, les personnes physiques n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant la date d'achèvement du logement ou la date de l'acquisition de celui-ci si elle est postérieure.

Pour l'application de cette condition, ne sont pas considérés comme propriétaires de leur résidence principale les contribuables titulaires d'un droit démembré (usufruit ou nue-propriété) sur leur résidence principale au cours des deux années précédant celle au titre de laquelle l'avantage fiscal est sollicité.

Il est également précisé que, pour bénéficier de la réduction d'impôt, chacune des personnes physiques composant le foyer fiscal qui acquiert une quote-part de la résidence principale doit remplir la condition de primo- accession.

Lorsque l'un des membres du foyer fiscal était propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant celle au titre de laquelle l'avantage fiscal est sollicité et ne remplit donc pas la condition de primo-accession, cette personne ne peut pas bénéficier de la réduction d'impôt.

Dans l'hypothèse d'une acquisition en commun avec son conjoint ou son partenaire à un pacte civil de solidarité (PACS), la réduction d'impôt est accordée au titre de la quote-part de l'investissement correspondant aux droits dans la communauté conjugale ou dans l'indivision du membre du foyer fiscal non propriétaire au cours des deux années précédentes.

Cette solution s'applique quel que soit le régime matrimonial des époux ou les dispositions du contrat de PACS.

Ainsi, dans l'hypothèse d'un couple marié sous le régime de la séparation de biens dont seul l'un des membres du couple remplit la condition de primo-accession, cette personne peut acquérir la résidence principale du foyer à titre de bien propre et, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, bénéficier de la réduction d'impôt sur la totalité du montant de l'investissement éligible.

2. Exception en faveur des propriétaires de logements menaçant ruine ou insalubres

80

Par exception, la condition tenant à la primo-accession à la propriété de la résidence principale n'est pas exigée pour les personnes physiques dont la résidence principale est visée par un arrêté, une mise en demeure ou une injonction pris en application de l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation ou de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique et de l' article L. 1331-24 du code de la santé publique.

Il s'agit :

- des logements, visés à l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation, qui menacent ruine et qui pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou des logements qui, d'une façon générale, n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ;

- des locaux, visés à l'article L. 1331-22 du code de la santé publique, par nature impropres à l'habitation et qui, à ce titre, ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux ;

- des locaux, visés à l'article L. 1331-24 du code de la santé publique, dont l'utilisation qui en est faite présente un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants.

3. Dispositif transitoire d'entrée en vigueur de la condition de primo-accession à la propriété

90

Conformément aux dispositions du VI de l'article 38 de la loi n° 2009-594 pour le développement économique des outre-mer (LODEOM), les nouvelles dispositions de l'article 199 undecies A du CGI, issues de la LODEOM précitée, qui recentrent le bénéfice de l'avantage fiscal sur les primo-accédants (condition tenant à la qualité de primo-accédant ; plafond de surface par mètre carré de surface habitable en fonction du nombre d'occupants, se reporter sur ce point au I-A-1-b § 30 à 70 du BOI-IR-RICI-80-20-10), s'appliquent aux investissements réalisés à compter du 27 mai 2009.

La date de réalisation de l'investissement s'entend :

- pour les logements neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement, de leur date d'acquisition ;

- pour les logements que le contribuable fait construire, de la date d'ouverture de chantier.

100

Toutefois, à la condition que les logements acquis ou construits soient achevés au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de la promulgation de la LODEOM, soit au plus tard le 31 décembre 2011, ouvrent droit à la réduction d'impôt dans les conditions prévues par l' article 199 undecies A du CGI dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la même loi :

- la construction par le contribuable d'un logement en vue d'y fixer sa résidence principale, dont le permis de construire a été délivré avant la promulgation de la LODEOM, soit avant le 27 mai 2009 ;

- l'acquisition par le contribuable d'un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement en vue d'y fixer sa résidence principale, dont le permis de construire a été délivré avant la promulgation de la LODEOM, soit avant le 27 mai 2009, ou pour lequel une promesse unilatérale d'achat, une promesse synallagmatique ou un acte d'acquisition a été conclu avant la même date ;

Le cas échéant, la date d'achèvement des logements est repoussée d'un délai égal à celui durant lequel les travaux sont interrompus par l'effet de la force majeure ou durant lequel la légalité du permis de construire est contestée par la voie contentieuse.

110

Pour un investissement réalisé à compter du 27 mai 2009, le contribuable peut donc prétendre à l'application des dispositions de l'article 199 undecies A du CGI dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la LODEOM (absence de la condition tenant à la qualité de primo-accédant ; absence de plafond de surface par mètre carré de surface habitable en fonction du nombre d'occupants, se reporter sur ce point au I-A-1-b § 30 à 70 du BOI-IR-RICI-80-20-10), toutes conditions par ailleurs remplies, sous réserve :

- d'une part, que le permis de construire du logement ait été délivré avant le 27 mai 2009 (en cas de construction ou d'acquisition d'un logement neuf) ou qu'une promesse d'achat (en cas d'acquisition d'un logement neuf) ait été conclue avant cette même date ;

- d'autre part, que ce logement ait été achevé au plus tard le 31 décembre 2011.

120

La réduction d'impôt en faveur d'un investissement affecté à la résidence principale du contribuable s'applique dans les conditions prévues par l'article 199 undecies A du CGI, tel qu'il résulte de la LODEOM (condition tenant à la qualité de primo-accédant ; plafond de surface par mètre carré de surface habitable en fonction du nombre d'occupants, se reporter sur ce point au I-A-1-b § 30 à 70 du BOI-IR-RICI-80-20-10), lorsque :

- le permis de construire du logement a été délivré à compter du 27 mai 2009 ou la promesse d'achat conclue à compter de cette même date ;

- le permis de construire du logement a été délivré avant le 27 mai 2009 ou la promesse d'achat conclue avant cette même date mais le logement est achevé postérieurement au 31 décembre 2011.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 19/03/2024
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/6555-PGP.html/identifiant=BOI-IR-RICI-80-10-10-20150708