RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-380-10-10-20210609
Date de publication : 09/06/2021
Date de fin de publication : 15/06/2022

IR - Réductions et crédits d'impôt - Réduction d'impôt au titre de l'acquisition ou de la construction de logements sociaux outre-mer - Champ d'application - Contribuables bénéficiaires et nature des investissements éligibles

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu
Réductions et crédits d'impôt
Titre 38 : Acquisition ou construction de logements sociaux outre-mer
Chapitre 1 : Champ d'application
Section 1 : Contribuables bénéficiaires et nature des investissements éligibles

Sommaire :

I. Contribuables bénéficiaires
II. Localisation et nature des investissements éligibles
A. Localisation des investissements
B. Nature des investissements
1. Acquisition ou construction de logements neufs
2. Acquisition de logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation
a. Logements éligibles
b. Nature des travaux de réhabilitation
3. Travaux de rénovation ou de réhabilitation de logements achevés depuis plus de vingt ans
a. Logements éligibles
b. Nature des travaux de réhabilitation ou de rénovation

I. Contribuables bénéficiaires

1

La réduction d'impôt est accordée aux contribuables personnes physiques, quelle que soit leur nationalité, qui ont 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).

Il est précisé que la réduction d'impôt s'applique également aux « non-résidents Schumacker », qui tirent de France l'essentiel de leurs revenus et doivent être,

conformément à la décision du 14 février 1995 (affaire C-279/93, Schumacker) de la Cour de justice de l'Union européenne, assimilés à des personnes fiscalement domiciliées en France (BOI-IR-DOMIC-40).

En revanche, les non-résidents qui, en application du second alinéa de l'article 4 A du CGI, sont passibles de l'impôt sur le revenu à raison de leurs seuls revenus de source française sans être considérés comme fiscalement domiciliés en France, ne peuvent pas bénéficier de la réduction d'impôt. Il en est ainsi des contribuables fiscalement domiciliés hors de France, et 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-Pierre-et-Miquelon, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et en Nouvelle-Calédonie.

5

En cas de changement de domiciliation du contribuable au cours de l'année de réalisation de l'investissement, la réduction d'impôt s'applique à l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de départ à l'étranger si le contribuable n'a pas transféré son domicile fiscal hors de France à la date du fait générateur de l'aide.

10

De plus, seuls ouvrent droit à la réduction d'impôt les investissements réalisés par les personnes physiques 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 relevant de l'article 8 du CGI exerçant une activité relevant des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices non commerciaux ou des bénéfices agricoles.

15

Enfin, le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies C du CGI est exclusif, pour un même logement ou une même souscription de parts ou d'actions, du bénéfice des réductions d'impôt prévues à l'article 199 undecies A du CGI, à l'article 199 tervicies du CGI ou à l'article 199 septvicies du CGI.

Il est précisé que les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies C du CGI ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

II. Localisation et nature des investissements éligibles

20

La réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies C du CGI est accordée au titre des investissements suivants :

- acquisition ou construction de logements neufs,

- acquisition de logements achevés depuis plus de vingt ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation permettant auxdits logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs,

- travaux de rénovation ou de réhabilitation de logements âgés de plus de vingt ans situés dans certaines zones définies des collectivités d'outre-mer et de Nouvelle-Calédonie.

Pour rappel, pour être éligibles, ces investissements doivent satisfaire à l'ensemble des conditions prévues au I de l'article 199 undecies C du CGI. Ces conditions sont exposées au BOI-IR-RICI-380-10-20.

A. Localisation des investissements

30

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, les immeubles doivent être situés à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les îles Wallis et Futuna.

Il est précisé que l'article 30 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019 a supprimé le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies C du CGI au titre des investissements réalisés dans les départements d'outre-mer postérieurement au 24 septembre 2018.

Dans ces départements, les acquisitions d'immeubles à construire et les constructions d'immeubles n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier à la date du 24 septembre 2018, et les investissements pour l'agrément desquels une demande n'est pas parvenue à l'administration à la date du 24 septembre 2018 sont ainsi exclus du bénéfice de l'aide fiscale.

B. Nature des investissements

1. Acquisition ou construction de logements neufs

40

La réduction d'impôt s'applique aux logements conformes aux dispositions prévues en matière de construction de logements neufs applicables dans le territoire concerné.

50

Les logements neufs s'entendent de ceux qui sont acquis en l'état futur d'achèvement ou dont la construction est achevée, qui n'ont jamais été habités et qui n'ont jamais fait l'objet d'une utilisation antérieure sous quelque forme que ce soit (location à usage d'habitation nue ou meublée, à usage de bureaux, de locaux professionnels, etc.).

2. Acquisition de logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation

a. Logements éligibles

60

Les travaux de réhabilitation doivent nécessairement porter sur des logements, c'est-à-dire des locaux affectés à l'habitation proprement dite. Sont par conséquent exclus de l'avantage fiscal les travaux qui ont pour objet l'aménagement à usage d'habitation de locaux préalablement affectés à un autre usage ou qui constituaient des dépendances d'un local d'habitation sans être eux-mêmes habitables (combles, garages, remises, etc.). De même, les travaux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants sont exclus du bénéfice de l'avantage fiscal.

70

Les travaux de réhabilitation doivent être réalisés à l'occasion de l'acquisition d'un immeuble achevé depuis plus de vingt ans. La condition d'ancienneté s'apprécie à la date à laquelle les travaux sont commencés.

b. Nature des travaux de réhabilitation

80

Les logements achevés depuis plus de vingt ans doivent faire l'objet de travaux de réhabilitation leur permettant d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou permettant leur confortation contre les risques sismique et cyclonique.

90

En application du 2 du VII de l'article 46 AG sexdecies de l'annexe III au CGI, les travaux de réhabilitation s'entendent de ceux qui satisfont aux conditions prévues à l'article 46 AG terdecies A de l'annexe III au CGI (I-D-2-a § 260 et suivants du BOI-IR-RICI-80-10-20-10).

Il s'agit des travaux correspondant à des travaux de modification ou de remise en état du gros œuvre ou des travaux d'aménagement interne qui, par leur nature, équivalent à de la reconstruction, ainsi que des travaux d'amélioration qui leur sont indissociables.

Pour des précisions sur le gros œuvre, il convient de se reporter au I-D-2-a-1°-a° § 270 du BOI-IR-RICI-80-10-20-10.

95

Sont également pris en compte dans les travaux de réhabilitation ceux qui permettent la confortation de l'édifice contre les risques sismique et cyclonique (I-D-2-b § 310 à 335 du BOI-IR-RICI-80-10-20-10).

100

Sont également pris en compte les travaux de désamiantage réalisés dans le cadre de la réhabilitation d'immeubles âgés de puis plus de vingt ans.

Les travaux de désamiantage comprennent le dépoussiérage, le confinement, l'enlèvement des éléments contenant l'amiante, le nettoyage, les contrôles finaux et l'acheminement des déchets amiantés vers un centre de traitement spécialisé.

110

Par ailleurs, les dépenses de travaux de réhabilitation ne peuvent faire l'objet d'une déduction pour la détermination des revenus fonciers.

Les travaux d'aménagement interne qui, par leur nature, équivalent à de la reconstruction, ne constituent pas des charges déductibles des revenus fonciers.

De même, les travaux d'amélioration n'ouvrent pas droit à la déduction des revenus fonciers, lorsqu'ils sont effectués, non en vue d'améliorer des locaux existants, mais à l'occasion de travaux de modification ou de remise en état du gros œuvre ou d'aménagement interne qui, par leur nature, équivalent à de la reconstruction (sur ces deux notions et pour des exemples de travaux répondant à ces qualifications, il convient de se reporter au BOI-RFPI-BASE-20-30).

(120)

130

À la différence du régime prévu à l'article 199 undecies A du CGI, l'aide à la réhabilitation prévue sur le fondement de l'article 199 undecies C du CGI ne s'applique qu'aux dépenses effectuées dans le cadre d'une acquisition, sauf dans certaines zones définies des collectivités d'outre-mer et de

Nouvelle-Calédonie mentionnées au **II-B-3 § 160**.

3. Travaux de rénovation ou de réhabilitation de logements achevés depuis plus de vingt ans

160

En application des dispositions du VI bis de l'article 199 undecies C du CGI, introduites par l'article 139 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019, la réduction d'impôt est accordée au titre des travaux de rénovation ou de réhabilitation des logements achevés depuis plus de vingt ans situés dans certaines zones définies des collectivités d'outre-mer et de Nouvelle-Calédonie.

Le bénéfice de la réduction d'impôt prévue au VI bis de l'article 199 undecies C du CGI s'applique aux travaux achevés à compter du 1er janvier 2019.

a. Logements éligibles

170

Sont éligibles à la réduction d'impôt prévue au VI bis de l'article 199 undecies C du CGI les travaux de rénovation ou de réhabilitation portant sur des logements :

- achevés depuis plus de vingt ans (cette condition s'apprécie à la date à laquelle les travaux sont commencés) ;

- situés sur l'île de Tahiti, dans les communes de Nouméa, Dumbéa, Païta, Le Mont-Dore, Voh, Koné et Pouembout et à Saint-Martin.

b. Nature des travaux de réhabilitation ou de rénovation

180

Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les travaux de réhabilitation doivent permettre aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou permettre leur confortation contre le risque sismique ou cyclonique.

Les travaux éligibles sont identiques à ceux prévus au VI de l'article 199 undecies C du CGI.

Pour plus de précisions sur la nature de ces travaux, il est renvoyé au II-B-2-b § 80 à 130.