

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IS-GEO-10-30-10-30-06/07/2016

Date de publication : 06/07/2016

IS - Régime territorial spécifique à l'outre-mer - Déduction au titre des investissements réalisés dans les DOM et autres collectivités françaises d'outre-mer - Champ d'application - Secteurs d'activité éligibles

Positionnement du document dans le plan :

IS - Impôt sur les sociétés

Régimes territoriaux et sectoriels

Titre 1 : Régime territorial spécifique à l'outre-mer

Chapitre 3 : Déduction au titre des investissements réalisés par les entreprises dans les DOM et autres collectivités françaises d'outre-mer

Section 1 : Champ d'application

Sous-section 3 : Secteurs d'activité éligibles

Sommaire :

I. Secteurs d'activités éligibles et exclus

A. Activités éligibles

B. Activités exclues de l'avantage fiscal

II. Acquisitions ou constructions de logements neufs à usage locatif

A. Acquisitions ou constructions de logements neufs à usage locatif dans le secteur locatif intermédiaire

1. Entreprises concernées

2. Investissements susceptibles de bénéficier du régime

a. Nature des immeubles ouvrant droit à déduction

b. Date de réalisation des investissements ouvrant droit à déduction

c. Affectation des immeubles

d. Décompte du délai de six mois

e. Notion de résidence principale

B. Acquisitions ou constructions de logements neufs dans le cadre d'un contrat de location-accession

1

Pour ouvrir droit à déduction, les investissements doivent être acquis, créés ou pris en crédit-bail par une entreprise ([BOI-IS-GEO-10-30-10-10](#)), pour les besoins normaux de l'activité d'établissements situés dans les départements et les collectivités d'outre-mer et appartenant à un secteur éligible en

application du I de l'[article 199 undecies B du code général des impôts \(CGI\)](#).

Ces immobilisations doivent être affectées directement et exclusivement par l'entreprise à la réalisation des opérations professionnelles de ces établissements. Les biens mis, en tout ou partie, à la disposition des dirigeants ou de salariés ainsi que ceux acquis aux seules fins de placement ne remplissent pas cette condition.

10

Pour bénéficier de l'aide fiscale au titre des investissements réalisés entre le 1^{er} janvier 2001 et la date d'entrée en vigueur de la [loi n° 2003-660 du 21 juillet 2003 de programme pour l'outre-mer](#), les entreprises devaient exercer leur activité dans l'un des secteurs énumérés aux I et II de l'[article 217 undecies du CGI](#) tel qu'il était applicable entre ces deux dates.

20

La [loi n° 2003-660 du 21 juillet 2003 de programme pour l'outre-mer](#) redéfinit le champ d'application de l'aide fiscale. Elle remplace la liste exhaustive des secteurs éligibles par un principe général d'éligibilité des activités agricoles et des activités commerciales, industrielles ou artisanales relevant de l'[article 34 du CGI](#) sous réserve d'un certain nombre d'exclusions limitativement fixées par la loi.

I. Secteurs d'activités éligibles et exclus

A. Activités éligibles

30

Les activités éligibles à la déduction prévue à l'[article 217 undecies du CGI](#) sont celles prévues à l'[article 199 undecies B du CGI](#) ([BOI-BIC-RICI-20-10-10-30](#)).

B. Activités exclues de l'avantage fiscal

40

Concernant les secteurs d'activités exclus de la déduction prévue à l'[article 217 undecies du CGI](#), il convient de se reporter au [BOI-BIC-RICI-20-10-10-40](#).

II. Acquisitions ou constructions de logements neufs à usage locatif

50

Le secteur des activités immobilières est, conformément aux dispositions du I de l'[article 199 undecies B du CGI](#) et au premier alinéa du I de l'[article 217 undecies du CGI](#), exclu du bénéfice de la déduction fiscale prévue à l'article 217 undecies du CGI. Pour plus de précisions sur la définition de ce secteur d'activité et la portée de l'exclusion, il convient de se reporter au [VI § 120 à 130 du BOI-BIC-RICI-20-](#)

10-10-40.

Toutefois, de manière spécifique aux entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés, l'acquisition ou la construction de logements neufs à usage locatif peut, sous certaines conditions, bénéficier de la déduction fiscale prévue à l'article 217 undecies du CGI. Il s'agit :

- des opérations d'acquisition ou de construction de logements neufs à usage locatif dans le secteur locatif intermédiaire, définies au I de l'article 217 undecies du CGI (cf. **II-A § 60 et suiv.**) ;
- des opérations de location-accession définies au I bis de l'article 217 undecies du CGI (cf. **II-B § 150 à 170**).

Il est en outre rappelé que les souscriptions au capital de sociétés qui réalisent exclusivement des opérations d'acquisition ou de construction de logements neufs à usage locatif dans le secteur locatif intermédiaire sont également éligibles à la déduction fiscale en application du II ter de l'article 217 undecies du CGI : pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-IS-GEO-10-30-10-40](#).

A. Acquisitions ou constructions de logements neufs à usage locatif dans le secteur locatif intermédiaire

60

Le 1° du I de l'article 36 de la loi n° 96-314 du 12 avril 1996 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier étend, pour les seules entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés, le champ d'application de la déduction des investissements directs aux acquisitions et aux constructions de logements neufs dans le secteur locatif intermédiaire.

Les conditions d'application de la déduction fiscale sont prévues aux sixième à huitième alinéas du I et au II ter de l'article 217 undecies du CGI.

1. Entreprises concernées

70

La déduction des acquisitions ou des constructions de logements neufs dans le secteur locatif intermédiaire est réservée aux seules entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés.

Par suite, les entreprises individuelles et les sociétés ou groupements dont les résultats sont imposés selon le régime fiscal des sociétés de personnes défini à l'article 8 du CGI ne peuvent bénéficier de cette mesure même si ces sociétés ou groupements sont détenus par des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

Toutefois, la déduction est autorisée, pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 1999 par des entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés au travers de sociétés soumises au régime d'imposition prévu à l'article 8 du CGI ou de groupements mentionnés à l'article 239 quater du CGI et à l'article 239 quater C du CGI dont ces entreprises sont membres ou associées (sociétés ou

groupements dits translucides).

2. Investissements susceptibles de bénéficiaire du régime

a. Nature des immeubles ouvrant droit à déduction

80

En application du sixième alinéa du I de l'article 217 undecies du CGI, seuls les logements neufs situés outre-mer peuvent ouvrir droit à déduction. Sont considérés comme neufs les logements dont la construction est achevée et qui n'ont ni été habités, ni fait l'objet d'une utilisation sous quelque forme que ce soit (bureaux, locaux professionnels, etc.).

b. Date de réalisation des investissements ouvrant droit à déduction

90

Les acquisitions ou les constructions de logements neufs doivent être réalisées entre le 1^{er} avril 1996 et le 31 décembre 2020 dans les départements d'outre-mer et à Saint-Martin et entre 1^{er} avril 1996 et le 31 décembre 2025 dans les autres collectivités d'outre-mer. Dans le cas de la construction d'immeubles les dates respectivement du 31 décembre 2020 et du 31 décembre 2025 sont celles auxquelles les fondations de l'immeuble doivent être achevées.

c. Affectation des immeubles

100

Pour bénéficier de la déduction à raison des logements qu'elles acquièrent ou construisent, les sociétés doivent s'engager à les louer nus dans les six mois de leur achèvement ou de leur acquisition si elle est postérieure et pendant six ans au moins à des personnes qui en font leur résidence principale.

105

En application des dispositions de l'article 110 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016 la durée minimale de location des logements est réduite à cinq ans au titre des opérations pour lesquelles le fait générateur de la déduction fiscale intervient au cours d'un exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2018.

110

En outre, conformément à l'article 140 nonies de l'annexe II au CGI et à l'article 46 quater-0 ZZ ter de l'annexe III au CGI, les ressources du locataire et le loyer annuel, charges non comprises, par mètre carré de surface habitable ne doivent pas excéder les plafonds fixés à l'article 46 AG duodecimes de l'annexe III au CGI, qui correspondent aux plafonds définissant le secteur locatif intermédiaire. Pour plus de précisions, il convient sur ce point de se reporter au II-C § 190 du BOI-IR-RICI-80-10-20-20.

120

Remarque : La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, locaux communs et autres dépendances du logement ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m ([code de la construction et de l'habitation \[CCH\], art. R*. 111-2](#)). Il n'est admis de tenir compte de la surface des terrasses couvertes, dans la limite maximale de 14 m², que lorsqu'il s'agit de varangues.

d. Décompte du délai de six mois

130

Le délai de six mois, calculé de quantième à quantième, est décompté à partir de la date d'achèvement de l'immeuble, ou de la date d'acquisition si elle est postérieure, jusqu'à la date d'entrée du locataire dans le logement. Pour l'application de ces dispositions, un logement est considéré comme achevé lorsque l'état d'avancement des travaux en permet une utilisation effective, c'est-à-dire quand les locaux sont habitables.

e. Notion de résidence principale

140

La notion de résidence principale s'entend comme le lieu où la personne concernée et sa famille résident en permanence et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels (pour plus de précisions, il convient de se reporter au [I § 30 et suivants du BOI-IR-DECLA-10](#)).

B. Acquisitions ou constructions de logements neufs dans le cadre d'un contrat de location-accession

150

L'article 38 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer, qui a introduit le I bis de l'article 217 undecies du CGI, précise que la déduction mentionnée au I de l'article 217 undecies du CGI s'applique aux acquisitions ou constructions de logements neufs situés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique ou à La Réunion si les conditions suivantes sont réunies :

1 - l'entreprise signe avec une personne physique, dans les six mois de l'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure, un contrat de location-accession dans les conditions prévues par la [loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière](#) ;

2 - l'acquisition ou la construction de l'immeuble a été financée au moyen d'un prêt mentionné au I de l'article [R. 331-76-5-1 du CCH](#) ;

3 - les trois quarts de l'avantage en impôt procuré par la déduction pratiquée au titre de l'acquisition ou la construction de l'immeuble sont rétrocédés à la personne physique signataire du contrat mentionné au 1° sous forme de diminution de la redevance prévue à l'article 5 de la [loi n° 84-595 du 12 juillet 1984](#) et du prix de cession de l'immeuble.

Ce dispositif s'applique exclusivement aux logements neufs.

160

Il est rappelé que la [loi n° 84-595 du 12 juillet 1984](#) définit le contrat de location-accession comme le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, après une période de location, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.

Par ailleurs, le I de l'[article R. 331-76-5-1 du CCH](#) précise que les prêts sociaux de location-accession sont des prêts consentis à des personnes morales, après décision d'agrément du représentant de l'État dans le département, en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété et destinés à être occupés à titre de résidence principale par des personnes, dont les revenus, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession, sont inférieurs aux plafonds de ressources fixés par l'[arrêté du 26 mars 2004](#) relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière, tel que modifié par l'[arrêté du 30 septembre 2014](#) pris en application de l'[article R. 304-1 du CCH](#).

S'agissant de la condition relative à la rétrocession de l'avantage fiscal, il est rappelé que, dans le cadre de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, le prix de vente du bien est d'ores et déjà encadré. La rétrocession est effectuée au moyen de la réduction de ce prix de cession et/ou du montant des redevances mises à la charge de l'accédant.

170

Par ailleurs, le 2° de l'[article 18 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009](#) précise que ces dispositions s'appliquent à Mayotte (sur les conséquences de l'acquisition par Mayotte du statut de département, il convient de se reporter au [I-B § 90 du BOI-IS-GEO-10-30](#)), Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française et dans les îles Wallis et Futuna. Conformément au quatrième alinéa de l'[article 217 duodecimes du CGI](#), dans ces collectivités, pour l'application des 1° et 3° du I bis de l'[article 217 undecies du CGI](#), la référence à la [loi n° 84-595 du 12 juillet 1984](#) définissant la location-accession à la propriété immobilière est remplacée par la référence à la réglementation applicable localement. La condition prévue au 2° du même I bis relative au financement de l'acquisition ou de la construction de l'immeuble n'est pas applicable.

Bien entendu, s'agissant de Mayotte, l'acquisition du statut de département a pour corollaire, pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2013, l'application des règles prévues pour l'ensemble des départements d'outre-mer et notamment celle prévue au 2° du I bis de l'article 217 undecies du CGI relative au financement de l'acquisition ou de la construction de l'immeuble (sur ce point, il convient de se reporter au [I-B § 90 du BOI-IS-GEO-10-30](#)).