

DOCUMENT POUR REMPLIR LA DÉCLARATION

DES REVENUS DE 2009

INVESTISSEMENTS OUTRE-MER

Remarques liminaires : dans ce document :

- le code général des impôts est désigné par le sigle CGI ;
- la documentation de base est désignée par le sigle DB
- les bulletins officiels des impôts sont désignés par le sigle BOI

Ce document n'a qu'une valeur indicative. Il ne se substitue pas à la documentation officielle de l'administration.

L'article 19 de la loi de finances pour 2001 a créé un dispositif de réduction d'impôt en faveur des contribuables qui réalisent des investissements outre-mer et qui est venu remplacé celui applicable aux investissements réalisés avant le 1^{er} janvier 2001. Ce dispositif, codifié sous les articles 199 undecies A et 199 undecies B du code général des impôts (CGI), s'adresse aux contribuables qui ont réalisé, à compter du 1^{er} janvier 2001, des investissements outre-mer (DOM, Saint-Pierre et Miquelon, Mayotte, Nouvelle-Calédonie).

Les articles 20 et 21 de la loi de programme pour l'outre-mer du 21 juillet 2003 apportent des aménagements à ce dispositif, applicables à compter du 21 juillet 2003 aux investissements outre-mer (DOM, Saint-Pierre et Miquelon, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, Îles Wallis-et-Futuna, Terres australes et antarctiques françaises).

L'article 58 de la loi de finances rectificative pour 2004 et l'article 101 de la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 ont apporté de nouvelles modifications à l'article 199 undecies A du CGI.

L'instruction administrative publiée au **BOI 5 B-1-06 du 9 janvier 2006** commente l'ensemble du dispositif de réduction d'impôt sur le revenu au titre des investissements réalisés outre-mer par des personnes physiques (CGI. Art. 199 undecies A), tel qu'il s'appliquait au 1^{er} janvier 2005.

L'instruction administrative publiée au **BOI 5 B-2-07 du 30 janvier 2007** commente l'ensemble du dispositif de réduction d'impôt sur le revenu au titre des investissements réalisés outre-mer dans une entreprise (CGI. Art. 199 undecies B).

Depuis le 15 juillet 2007, ces investissements peuvent également être réalisés à Saint-Martin et à Saint-Barthélemy (étant précisé que ces collectivités étaient auparavant rattachées au département de la Guadeloupe ; BO 5 B-4-08 n° 3).

La loi pour le développement économique des outre-mer (n° 2009-594 du 27 mai 2009), ou LODEOM, apporte de nouveaux aménagements aux régimes de défiscalisation dont bénéficient les particuliers (cf. § 1) et les entreprises (cf. § 2). Elle instaure en outre un nouveau dispositif d'aide fiscale destinée à encourager les investissements dans le secteur locatif social (CGI Art. 199 undecies C, cf. § 3). Ces dispositions sont applicables aux investissements réalisés à compter du 27 mai 2009.

L'article 15 de cette même loi prévoit que les articles 199 undecies A, 199 undecies B et 199 undecies C du CGI sont applicables aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2010 à Mayotte, en Polynésie française, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, dans les Îles Wallis-et-Futuna ainsi qu'en Nouvelle-Calédonie si la collectivité concernée est en mesure d'échanger avec l'État les informations utiles à la lutte contre la fraude et l'évasion fiscales.

Par ailleurs, l'article 199 undecies D du CGI, issu de l'article 87 de la loi de finances pour 2009 (n° 2008-1425 du 27 décembre 2008) et modifié par l'article 57 de la loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-1674 du 30 décembre 2009) plafonne, à compter de l'imposition des revenus de 2009, la somme des réductions d'impôt sur le revenu mentionnées aux articles 199 undecies A, 199 undecies B et 199 undecies C du CGI, y compris les reports de ces réductions

« La Charte du contribuable : des relations entre le contribuable et l'administration fiscale et basées sur les principes de simplicité, de respect et d'équité. »

d'impôt, dont l'imputation est admise pour un contribuable au titre d'une même année d'imposition à 40 000 € (ou un montant de 100 000 € ou 300 000 € par période de 3 ans pour les investissements éligibles à la réduction d'impôt, réalisés par un exploitant agissant à titre professionnel au sein de sa propre entreprise).

Sur option du contribuable, ce plafond annuel peut être porté à 15 % du revenu de l'année considérée. Les modalités de ce plafonnement sont exposées au § 4.

Enfin, les articles 19 et 20 de la loi de développement économique des outre-mer modifient les obligations déclaratives prévues par l'article 242 sexies du CGI. Les personnes qui ont réalisé des investissements bénéficiant des dispositions prévues aux articles 199 undecies A, 199 undecies B et 199 undecies C, à compter du 27 mai 2009, doivent déclarer par voie électronique certaines informations exposées au § 5.

Le présent document expose les dispositions applicables **au titre des revenus de l'année 2009**.

TABLE DES MATIERES

1 - INVESTISSEMENTS REALISES PAR LES PARTICULIERS DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT ET AUTRES SECTEURS D'ACTIVITE (article 199 undecies A du CGI).....	3
1.1 - CONDITIONS D'APPLICATION.....	3
1.1.1 - Les bénéficiaires concernés.....	3
1.1.2 - Investissements ouvrant droit à réduction d'impôt.....	3
1.2 - MODALITES D'APPLICATION.....	5
1.2.1 - Base de la réduction d'impôt.....	5
1.2.2 - Taux de la réduction d'impôt.....	6
1.2.3 - Modalité d'imputation et plafonnement de la réduction d'impôt retenue.....	7
1.2.4 - Modalités déclaratives de la réduction d'impôt.....	8
1.2.5 - Justificatifs à produire.....	8
1.2.6 - Remise en cause de la réduction d'impôt (BOI 5 B-1-06 n° 203 à 226 ; LODEOM, art. 38-I-7°).....	10
1.2.7 - Non-cumul avec d'autres avantages fiscaux.....	10
2 - INVESTISSEMENTS REALISES DANS LE CADRE D'UNE ENTREPRISE (article 199 undecies B du CGI).....	11
2.1 - CONDITIONS D'APPLICATION.....	11
2.1.1 - Bénéficiaires de la réduction d'impôt.....	11
2.1.2 - Investissements ouvrant droit à réduction d'impôt.....	11
2.1.3 - Obligations de conservation des investissements.....	12
2.1.4 - Obligation de rétrocession de l'avantage obtenu à raison des biens donnés en location.....	12
2.2 - MODALITES D'APPLICATION.....	12
2.2.1 - Année d'imputation de la réduction.....	12
2.2.2 - Base de la réduction d'impôt.....	13
2.2.3 - Montant de la réduction d'impôt.....	13
2.2.4 - Modalités d'utilisation de la réduction d'impôt.....	13
2.2.5 - Modalités déclaratives.....	14
2.2.6 - Justificatifs à joindre à la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle la réduction est pratiquée.....	15
2.2.7 - Remise en cause de la réduction.....	15
2.3 - MESURES SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS ET OPERATIONS DE POSE DE CABLES SOUS-MARINS DE COMMUNICATION (article 199 undecies B - I ter instauré par l'article 16 de la LODEOM).....	16
2.4 - REPORT DES RÉDUCTIONS D'IMPÔT NON IMPUTEES SUR LES ANNEES ANTERIEURES.....	16
3 - INVESTISSEMENTS REALISES DANS LE LOGEMENT SOCIAL (article 199 undecies C du CGI - loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer, art. 38-II).....	17
3.1 - CONDITIONS D'APPLICATION.....	17
3.1.1 - Les bénéficiaires concernés.....	17
3.1.2 - Investissements ouvrant droit à réduction d'impôt.....	17
3.2 - MODALITES D'APPLICATION.....	18
3.2.1 - Année d'imputation de la réduction d'impôt.....	18
3.2.2 - Base de calcul et application de la réduction d'impôt.....	18
3.2.3 - Modalités déclaratives.....	18
3.2.4 - Non-cumul avec d'autres avantages fiscaux.....	19
3.2.5 - Remise en cause de la réduction.....	19
4 - PLAFONNEMENT SPECIFIQUE DES REDUCTIONS D'IMPOT (article 199 undecies D du CGI).....	19
5 - OBLIGATIONS DECLARATIVES DES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER.....	20

1 - INVESTISSEMENTS REALISES PAR LES PARTICULIERS DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT ET AUTRES SECTEURS D'ACTIVITE (article 199 undecies A du CGI)

Les contribuables qui réalisent entre le 21 juillet 2003 et le 31 décembre 2017, des investissements dans le logement et autres secteurs, bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu selon les dispositions de l'article 199 undecies A du CGI.

Toutefois les immeubles ayant fait l'objet avant le 21 juillet 2003 d'une déclaration d'ouverture de chantier à la mairie, donnent lieu à l'application des dispositions de l'article 199 undecies A du CGI dans sa version antérieure à cette date.

1.1 - CONDITIONS D'APPLICATION

1.1.1 - Les bénéficiaires concernés

Les bénéficiaires doivent être fiscalement **domiciliés en France métropolitaine** ou dans les départements d'outre-mer.

Les associés des sociétés immobilières transparentes, qui sont réputés 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 cette société.

Seuls ouvrent droit à la réduction d'impôt les investissements réalisés par des 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 soumise à l'impôt sur le revenu.

Les immeubles, parts ou actions concernés doivent être détenus en pleine propriété. Une exception est toutefois prévue en cas de démembrement de propriété consécutif au décès de l'un des époux soumis à imposition commune (Cf. BOI 5 B-1-06 n° 219).

1.1.2 - Investissements ouvrant droit à réduction d'impôt

1.1.2.1 - Investissements réalisés dans le secteur du logement

a) Acquisition ou construction d'un immeuble neuf

Il s'agit de construction ou acquisition d'immeubles neufs situés outre-mer que le contribuable s'engage :

- à affecter à sa résidence principale pendant une durée de cinq ans.

Pour les investissements **réalisés à compter du 27 mai 2009**, la réduction d'impôt n'est applicable que lorsque ceux-ci sont réalisés par des personnes physiques pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale en accession à **la première propriété** au sens de l'article 244 quater J, I-3° alinéa du CGI, ainsi que par des 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 des articles L. 1331-22 et L. 1331-24 du code de la santé publique.

- à donner en location non meublée dans les six mois de l'achèvement ou de l'acquisition si elle est postérieure et pendant cinq ans (ou six ans pour les locations dans le secteur intermédiaire), à des personnes, autres que son conjoint (ou partenaire à un PACS) ou un membre de son foyer fiscal, qui en font leur résidence principale.

b) Souscriptions de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est de construire des logements neufs

Il s'agit de souscriptions de parts ou d'actions de sociétés dont l'objet est exclusivement la construction de logements neufs situés en outre-mer, donnés en location non meublée pendant cinq ans à compter de leur achèvement (ou six ans pour les locations dans le secteur intermédiaire) à des personnes, autres que les associés de la société, leur conjoint (ou partenaire à un PACS) ou les membres de leur foyer fiscal, qui en font leur résidence principale.

c) Souscriptions au capital de SCPI

Il s'agit de souscriptions au capital de SCPI qui s'engagent à affecter intégralement le produit de la souscription annuelle à l'acquisition de logements neufs situés outre-mer affectés pour 90 % au moins de leur surface à usage d'habitation dans les six mois de la clôture de la souscription.

Les SCPI doivent s'engager à donner les immeubles en location non meublée pendant cinq ans au moins (ou six ans pour les locations dans le secteur intermédiaire) à compter de leur achèvement, ou leur acquisition si elle est postérieure, à des personnes, autres que les associés de la société, leur conjoint ou partenaire à un PACS ou les membres de leur foyer fiscal, qui en font leur résidence principale.

d) Travaux de réhabilitation et travaux de confortation contre les risques sismiques

Il s'agit des travaux de réhabilitation réalisés par des entreprises dans les logements achevés depuis :

- plus de 40 ans pour les investissements réalisés avant le 27 mai 2009;
- ou depuis plus de 20 ans pour les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009 ;

Le dispositif est étendu aux dépenses de travaux de confortation contre les risques sismiques effectués à compter du 27 mai 2009 sur des logements achevés depuis plus de 20 ans.

Le contribuable doit prendre l'engagement pour une durée de cinq ans, soit d'affecter ce logement à son habitation principale, soit de le louer dans les six mois des travaux à une personne qui en fait sa résidence principale (autre que son conjoint, partenaire à un PACS ou un membre de son foyer fiscal).

Les travaux doivent porter sur des logements affectés à l'habitation proprement dite. Sont donc exclus les travaux réalisés dans un local précédemment affecté à un autre usage ou qui constituaient une dépendance non habitable (combles, garages, remises ...). De même, les travaux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable sont exclus du bénéfice de l'avantage fiscal. Les travaux de réhabilitation des logements s'entendent 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 (article 46 AG terdecies A de l'annexe III au CGI).

Précision concernant l'application du nouveau régime prévu par la LODEOM :

Lorsque le permis de construire a été délivré avant la promulgation de la loi n°2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer (LODEOM), les investissements réalisés dans le secteur du logement restent soumis à l'article 199 undecies A dans sa rédaction antérieure, à la condition que les logements acquis ou construits soient achevés avant le 31 décembre 2011.

1.1.2.2 - Investissements dans d'autres secteurs d'activité situés outre-mer

a) Souscriptions en numéraire au capital des sociétés de développement régional (SDR) des départements, territoires ou collectivités d'outre-mer (SODERAG, SODERE, SODEP) ou des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés qui effectuent outre-mer des investissements productifs neufs.

L'activité de la société doit se situer dans les secteurs éligibles pour l'application des dispositions du I de l'article 199 undecies B du CGI.

Les sociétés doivent s'engager à réaliser les investissements productifs dans les douze mois de la clôture de la souscription ou lorsqu'elles affectent tout ou partie de la souscription à la construction d'immeubles destinés à l'exercice d'une de ces activités, elles doivent s'engager à en achever les fondations dans les deux ans qui suivent la clôture de la souscription. Elles doivent par ailleurs s'engager à conserver les investissements et à les maintenir affectés à l'exploitation pendant cinq ans ou pendant leur durée normale d'utilisation si elle est inférieure.

Les souscripteurs doivent s'engager à conserver les titres pendant cinq ans à compter de la date de la souscription.

Pour les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, la valeur d'origine des éléments d'actif non nécessaires à l'exercice de l'activité ne doit pas excéder 10 % du montant total de l'actif brut. La valeur des biens à retenir pour la détermination de l'actif brut doit être la valeur d'origine de ces biens.

b) Souscriptions en numéraire dans les SOFIOM (sociétés de financement de l'outre-mer)

Il s'agit de souscriptions en numéraire au capital des sociétés qui ont pour objet le financement par souscriptions ou prêts participatifs d'entreprises qui exercent leur activité exclusivement en l'outre-mer dans un secteur éligible défini au I de l'article 199 undecies B du CGI et qui affectent ces souscriptions ou prêts à l'acquisition et l'exploitation d'investissements productifs neufs.

Ces souscriptions sont soumises à l'agrément du ministre chargé du budget. Le contribuable s'engage à conserver les titres pendant cinq ans. Cette réduction doit être rétrocédée à l'entreprise qui acquiert et exploite l'investissement à hauteur de 60 % de son montant.

c) Souscriptions en numéraire au capital de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés et qui sont en difficulté au sens de l'article 44 septies du CGI.

Il s'agit de souscriptions en numéraire au capital de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés et qui sont en difficulté au sens de l'article 44 septies du CGI exerçant exclusivement leurs activités dans les DOM dans un secteur d'activité énuméré ci-dessus. Ces souscriptions sont soumises à agrément.

L'augmentation du capital doit intervenir dans les trois années qui suivent la décision d'agrément du ministre chargé du budget et elle ne doit pas être souscrite par des associés ou anciens associés de la société en difficulté ; elle doit permettre aux nouveaux souscripteurs de détenir plus de 50 % du capital de la société en difficulté.

Demande d'accord préalable

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, la constitution ou l'augmentation du capital des sociétés susvisées dont le montant est supérieur à 4 600 000 €, doit avoir été porté 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 (BOI 5 B-1-06 n° 199 et 200).

Les dispositions de l'article 38-I-5° de la LODEOM prévoient que lorsque le montant des investissements, directs ou par voie de souscription au capital de sociétés, est supérieur à 2 000 000 €, le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à l'obtention d'un agrément préalable délivré par le ministre chargé du budget dans les conditions prévues au III de l'article 217 undecies du CGI. Ces dispositions sont applicables aux investissements engagés à compter du 1^{er} novembre 2009.

1.2 - MODALITES D'APPLICATION

1.2.1 - Base de la réduction d'impôt

1.2.1.1 - Base de calcul

La base de la réduction d'impôt est :

- soit le prix de revient ou d'acquisition du logement ;
- soit le prix de souscription des parts ou actions ;
- soit le montant des travaux de réhabilitation qui figure sur la facture (coût des matériaux et de la main d'oeuvre).

Pour les investissements réalisés **à compter du 27 mai 2009**, le prix de revient de l'acquisition ou de la construction est retenu dans la limite d'une surface habitable comprise entre 50 m² et 150 m² au maximum, fixée par décret selon le nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement (LODEOM, art. 38-I-1°).

Le décret n° 2009-1779 du 30 décembre 2009 a fixé les limites de surface habitable comme suit :

Nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement	Limites de surface habitable (en m ²)
Personne seule	65
Couple	77,50
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	90
Majoration par personne à charge supplémentaire dans la limite de 5 personnes	12

Les personnes à charge s'entendent de celles mentionnées aux articles 196 à 196 B du CGI.

1.2.1.2 - Plafonnement de la base

La base de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés dans le secteur du logement est plafonnée à un montant par m² de surface habitable.

Pour tous les investissements réalisés en **2009**, le montant retenu est plafonné à **2 194 € HT** par m² de surface habitable dans les collectivités précitées, étant précisé que comme pour les années antérieures, il est tenu compte de la surface des varangues dans la limite de 14 m².

Il est précisé que pour l'application du plafond applicable, cette limite doit être, le cas échéant, majorée de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicable multipliée par le nombre de m² de surface habitable.

Pour mémoire, pour les années antérieures, la base de de la réduction est plafonnée par m² de surface habitable :

- en 2003, à 1 750 € hors taxes (HT) ;
- en 2004, à 1 778 € HT en Nouvelle-Calédonie, 1 761 € HT en Polynésie française et à 1 796 € HT pour les DOM et les collectivités d'outre-mer non dotées d'index de la construction ;
- en 2005, à 1 800 € HT pour l'ensemble des collectivités (DOM, 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) ;
- en 2006, à 1 866 € HT pour l'ensemble des collectivités ;
- en 2007, à 1 959 € HT pour l'ensemble des collectivités ;
- en 2008, à 2 058 € HT pour l'ensemble des collectivités.

En ce qui concerne les investissements pour lesquels une déclaration d'ouverture de chantier a été déposée **avant le 21 juillet 2003** et pour lesquels l'achèvement de l'immeuble est intervenu **à compter du 1^{er} janvier 2004**, ce montant est plafonné lorsque le bien acquis ou construit par le contribuable est destiné à être affecté à sa propre habitation à **1 525 € TTC** par m² de surface habitable.

1.2.1.3 - Répartition de la base

La réduction d'impôt est étalée sur 5 ans à partir de l'année de l'achèvement de l'immeuble (ou de son acquisition si elle est postérieure) et sur les 4 années suivantes pour l'acquisition ou la construction de logements donnés en location. Chaque année, la base de la réduction d'impôt est égale à 20 % des sommes payées.

La réduction d'impôt est étalée sur 5 ans à partir de l'année de l'achèvement des travaux et sur les 4 années suivantes pour les travaux de réhabilitation de logement. Chaque année, la base de la réduction d'impôt est égale à 20 % des sommes payées.

La réduction d'impôt est étalée sur 5 ans à partir de l'année de souscription des parts ou actions et sur les 4 années suivantes pour les souscriptions au capital de sociétés dont l'objet est de construire des logements neufs ou de SCPI et les investissements dans d'autres secteurs d'activité. Chaque année, la base de la réduction d'impôt est égale à 20 % des sommes payées.

Toutefois, pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf que le propriétaire prend l'engagement d'affecter à son habitation principale pendant cinq ans, la réduction d'impôt est étalée sur 10 ans à partir de l'année d'achèvement de l'immeuble (ou de son acquisition si elle est postérieure). Chaque année, la base de la réduction d'impôt est égale à 10 % des sommes payées.

Seules les sommes effectivement versées au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né sont retenues.

En ce qui concerne les investissements pour lesquels une déclaration d'ouverture de chantier a été déposée **avant le 21 juillet 2003** et pour lesquels l'achèvement de l'immeuble est intervenu **à compter du 1^{er} janvier 2004**, la réduction d'impôt est répartie sur 5 ans à partir de l'achèvement de l'immeuble. La base de la réduction est donc égale à 20 %.

1.2.2 - Taux de la réduction d'impôt

1.2.2.1 - Taux initial

La réduction d'impôt est égale à :

- **25 %** de la base retenue, pour les acquisitions ou constructions d'habitation principale du contribuable et pour les travaux de réhabilitation dans des logements achevés depuis plus de 40 ans pour les investissements réalisés avant le 27 mai 2009 ou depuis plus de 20 ans pour ceux réalisés après cette date, ainsi que pour les travaux de confortation contre les risques sismiques ;
- **40 %** de la base retenue, pour les acquisitions ou constructions de logements neufs donnés en location nue dans le secteur libre, pour les souscriptions au capital de sociétés dont l'objet réel est de construire des logements neufs ou de SCPI ;
- **50 %** de la base retenue pour les investissements dans les autres secteurs d'activité.

Pour les investissements réalisés dans le secteur intermédiaire (logements donnés en location et souscriptions au capital de sociétés dont l'objet réel est de construire des logements neufs ou de SCPI), la réduction d'impôt est portée à **50 %** de la base définie ci-dessus, si les conditions suivantes sont réunies :

- le contribuable ou la société s'engage à louer l'immeuble pendant 6 ans au moins à des personnes qui en font leur habitation principale. En cas de souscription au capital de sociétés, le contribuable s'engage à conserver ses parts ou actions pendant au moins 6 ans à compter de la date d'achèvement des logements ou de leur acquisition si elle est postérieure ;
- le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas les plafonds fixés par décret.

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2009, les montants sont les suivants (BOI 5 B-7-09) :

- Le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas être supérieur à :
 - 150 € dans les départements d'outre-mer, à Mayotte, à Saint-Martin et à Saint-Barthélemy ;
 - 189 € à Saint-Pierre et Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les Îles Wallis-et-Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.
- Le revenu imposable net de frais professionnels du locataire figurant sur son avis d'imposition établi au titre des revenus de l'année précédant celle de la conclusion du bail ou à défaut de l'année antérieure ne doit pas excéder **les plafonds annuels de ressources** suivants :

Composition du foyer du locataire	DOM, Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Mayotte	Polynésie française - Nouvelle Calédonie Îles Wallis-et-Futuna Terres australes et antarctiques françaises Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule	28 638 €	27 794 €
Couple	52 968 €	51 406 €
Personne seule ou un couple ⁽¹⁾ ayant 1 personne à charge	56 032 €	54 379 €
Personne seule ou un couple ⁽¹⁾ ayant 2 personnes à charge	59 096 €	57 353 €
Personne seule ou un couple ⁽¹⁾ ayant 3 personnes à charge	63 191 €	61 324 €
Personne seule ou un couple ⁽¹⁾ ayant 4 personnes à charge	67 285 €	65 298 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 4 298 €	+ 4 170 €

- (1) marié ou lié par un PACS soumis à une imposition commune

1.2.2.2 - Majoration du taux

Pour les investissements réalisés dans les DOM et Mayotte relatifs à l'acquisition ou construction d'habitation principale, les logements donnés en location, les souscriptions au capital de sociétés dont l'objet réel est de construire des logements neufs ou de SCPI et les travaux de réhabilitation ou de confortation contre les risques sismiques, les taux de **25 %, 40 % et 50 %** sont majorés de **10 points** lorsque le logement est situé dans une zone urbaine sensible.

De plus, lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement, les taux de la réduction d'impôt sont majorés de **4 points**.

Remarque : s'agissant des investissements dans le secteur locatif, la LODEOM (article 38-I) prévoit les modifications de taux suivantes :

- secteur « libre » : taux de 40 % ramené à **30 %** pour les investissements engagés entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2011 (la réduction d'impôt ne sera plus applicable pour les investissements engagés après le 31/12/2011) ;
- secteur « intermédiaire » : taux de 50 % ramené à **45 %** pour les investissements engagés entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2011 et à 35 % pour ceux engagés entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2012 (la réduction d'impôt ne sera plus applicable pour les investissements engagés après le 31/12/2012).

1.2.3 - Modalité d'imputation et plafonnement de la réduction d'impôt retenue

Conformément aux dispositions du 5 du I de l'article 197 du CGI, la réduction d'impôt s'impute sur l'impôt sur le revenu résultant de l'application du barème progressif, y compris sur l'impôt sur le revenu déterminé selon le système du quotient, à l'exclusion, par conséquent, de l'impôt proportionnel sur les plus-values.

Pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2009, l'imputation est limitée au montant du plafond mentionné à l'article 199 undecies D du CGI (cf. page 19). En outre, les réductions d'impôt obtenues entrent dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux prévu par l'article 200-0 A du CGI.

Toutefois, le plafonnement spécifique des réductions d'impôt au titre des investissements réalisés outre-mer, prévu par l'article 199 undecies D du CGI, ne s'applique pas :

- aux investissements pour lesquels une demande d'agrément ou d'autorisation préalable est parvenue à l'administration avant le 1^{er} janvier 2009 ;
- aux acquisitions d'immeubles ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1^{er} janvier 2009 ;
- aux acquisitions de biens meubles corporels ou aux travaux de réhabilitation d'immeubles pour lesquels des commandes ont été passées et des acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix ont été versés avant le 1^{er} janvier 2009.

1.2.4 - Modalités déclaratives de la réduction d'impôt

1.2.4.1 - Fiche de calcul exposant les modalités de calcul de la réduction d'impôt

Pour bénéficier de l'avantage fiscal prévu par l'article 199 undecies A du CGI, les contribuables doivent joindre¹ à la déclaration de revenus de chacune des années ouvrant droit au bénéfice de la réduction d'impôt une note annexée établie sur le modèle de la fiche de calcul figurant en annexe de ce document. Cette obligation est prévue par les dispositions de l'article 46 AG quaterdecies V de l'annexe III au CGI.

Outre la première page, le contribuable doit servir les tableaux figurant dans la partie « Fiche de calcul concernant les investissements outre-mer dans le secteur du logement et autres secteurs d'activités (CGI. Art. 199 undecies A) » selon la nature des investissements et le taux qui leur est applicable.

Une fiche de calcul « détail » devra être remplie pour chaque investissement concerné, le contribuable devra préciser :

- la date du fait générateur de la réduction d'impôt, c'est-à-dire :
 - pour les acquisitions ou constructions d'un logement : la date d'achèvement des travaux de construction ou de l'acte d'acquisition du logement si celle-ci est postérieure ;
 - pour les souscriptions de parts ou actions : la date de souscription des parts ou actions ;
 - pour la réalisation de travaux de réhabilitation : la date d'achèvement des travaux.
- l'adresse du logement ou en cas de souscription de parts ou d'actions, le nom et l'adresse de la société.

Le montant de la réduction d'impôt calculée dans le tableau récapitulatif devra être reportée sur la déclaration 2042 C comme suit :

- ligne 7 QB : montant de la réduction d'impôt concernant les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2008 et ceux pour lesquels une déclaration d'ouverture de chantier a été déposée avant le 21 juillet 2003 et pour lesquels l'achèvement de l'immeuble est intervenu à compter du 1^{er} janvier 2004;
- ligne 7 QC : montant de la réduction d'impôt concernant les investissements réalisés en 2009 et qui ont fait l'objet avant le 1^{er} janvier 2009 d'une demande d'agrément, d'une demande d'ouverture de chantier ou du versement d'un acompte d'au moins 50 %;
- ligne 7 QD : montant de la réduction d'impôt concernant les autres investissements réalisés en 2009.

1.2.4.2 - Déclaration des investissements (2083-Part)

Compte tenu des nouvelles obligations déclaratives incombant aux personnes ayant réalisé à compter du 27 mai 2009 des investissements ouvrant droit au bénéfice de la réduction d'impôt prévue par l'article 199 undecies A, cf. § 5 page 20, les contribuables doivent utiliser la procédure de déclaration en ligne pour déclarer leurs revenus et déclarer les investissements directs qu'ils ont réalisés dans un département ou une collectivité d'outre-mer (déclaration 2083-Part) sur le site www.impots.gouv.fr.

Si les investissements ont été réalisées via une personne morale, une société civile immobilière par exemple, c'est à cette dernière qu'il appartient de déposer un imprimé 2083-SD. Le contribuable ne doit pas alors déposer de 2083-PART.

1.2.5 - Justificatifs à produire¹

En outre, le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à la production des documents prévus par les articles 46 AG quaterdecies et quindecies de l'annexe III au CGI.

1.2.5.1 - Acquisition ou construction de logements, réalisation de travaux de réhabilitation ou de confortation contre les risques sismiques

La liste des documents à déposer en complément de la déclaration de revenus au titre de laquelle la réduction d'impôt est demandée est la suivante :

1) Engagement d'affecter le logement :

- ◆ à l'habitation principale du propriétaire pendant une durée de cinq ans dès son achèvement (construction ou travaux de réhabilitation) ou son acquisition ;

¹Le contribuable qui déclare en ligne ses revenus n'a pas à joindre ces documents. Il doit cependant les conserver et les produire à la première demande de l'administration fiscale.

- ♦ **ou** à la location nue à usage de résidence principale du locataire, dans les six mois de son achèvement (construction ou travaux de réhabilitation) ou de son acquisition, pendant une durée d'au moins cinq ans ou six ans en cas de location dans le secteur intermédiaire.

Cet engagement fait sur papier libre doit comporter les éléments suivants :

- l'identité et l'adresse du contribuable ;
- l'adresse et la surface d'habitation du logement concerné ;
- le prix de revient ou le prix d'acquisition du logement accompagné des justificatifs ;
- la date d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure ;
- si le logement a été réhabilité : la date d'achèvement des travaux.
- si le bien est loué à un organisme public ou privé pour le logement à usage d'habitation de son personnel : le nom du sous-locataire et les nom et adresse de son employeur.

Ces informations devront être également transmises en cas de changement de locataire ou de sous-locataire pendant la durée d'engagement.

2) Logement neuf que le contribuable fait construire :

Copie de la notification de l'arrêté délivrant le permis de construire.

3) Logement ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de confortation contre les risques sismiques :

Copie des factures des entreprises ayant réalisé les travaux qui précisent, outre les mentions prévues à l'article 289 du CGI, l'adresse de réalisation des travaux, leur nature et leur montant.

4) Logement mis en location :

- Copie du bail ;
- Copie de l'avis d'impôt sur les revenus du locataire ou du sous-locataire afférent aux revenus de l'année précédant celle de la conclusion du bail ou, à défaut, de l'année antérieure.

Si un bail n'est pas signé à la date de souscription de la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle la réduction d'impôt est demandée, ces documents et l'engagement de location, décrit à l'alinéa 1 ci-avant, devront être joints à la déclaration de l'année au cours de laquelle le bail a été signé.

Il en est de même en cas de changement de locataire ou de sous-locataire pendant la durée de l'engagement.

5) En cas de réalisation dans le logement de dépenses d'équipements de production d'énergie, utilisant une source d'énergie renouvelable

Le contribuable doit produire :

- soit une attestation du constructeur, du vendeur ou de l'entreprise ayant procédé à l'installation de ces équipements et comportant l'adresse de réalisation des travaux et la désignation des équipements ;
- soit une facture de ces dépenses d'équipements comportant, outre les mentions prévues à l'article 289 du CGI, l'adresse de réalisation des travaux, leur nature, la désignation et le montant de ces dépenses.

1.2.5.2 - Souscription d'actions ou de parts de sociétés :

♦ **Sociétés autres que les SOFIOM**

Le souscripteur doit déposer les documents suivants :

➤ Pour l'année au titre de laquelle la réduction est demandée

- Engagement de conserver les parts ou actions pendant au moins cinq ou six ans selon le cas, à compter de la date d'achèvement de la totalité des immeubles construits au moyen de chaque souscription annuelle.
- Attestation fournie par la société ou l'intermédiaire agréé, certifiée et signée par la personne qui la délivre, doit préciser qu'elle est établie pour l'application des dispositions de l'article 199 undecies A du CGI et comporter les renseignements concernant :
 - désignation du souscripteur ;
 - désignation des souscriptions pour lesquelles la réduction d'impôt est demandée : nombre de titres, montant nominal et, le cas échéant, numéros des parts ou actions souscrites, date de la souscription, date et montant des versements effectués au cours de l'année au titre de laquelle l'attestation est délivrée ;
 - désignation de la société bénéficiaire des apports, raison sociale, adresse du siège, numéro d'immatriculation au RCS ;
 - pour chacun des établissements exploités : l'adresse et la nature des opérations qui y sont effectuées.

Ce document doit également attester que la location, et le cas échéant, la sous-location remplissent les conditions tenant au montant du loyer et des ressources du locataire, lorsque la location est consentie dans le secteur intermédiaire.

➤ Au titre des 4 années suivantes

Les souscripteurs doivent joindre un exemplaire de l'état individuel fourni par la société.

◆ **SOFIOM**

Le souscripteur doit joindre pour chacune des années ouvrant droit à la réduction d'impôt un relevé délivré par la société faisant état :

- du montant du capital de la SOFIOM, du nombre et des numéros des actions souscrites, du montant et de la date de leur souscription ;
- éventuellement, du taux de la garantie accordée pour le rachat à terme de sa participation et l'identité du garant ;
- du nom et de l'adresse du siège social des entreprises qui acquièrent des investissements financés par les souscriptions agréées ;
- de la nature des investissements, de leur prix et du montant des versements effectués, dans les douze mois de la clôture des souscriptions agréées au capital de la SOFIOM, par les entreprises aux fournisseurs concernés ;
- du montant du financement de l'investissement apporté par la SOFIOM à ces entreprises ainsi que la proportion des prêts participatifs dans ce financement ;
- du pourcentage de participation de la SOFIOM dans le capital de chacune des dites entreprises.

1.2.6 - Remise en cause de la réduction d'impôt (BOI 5 B-1-06 n° 203 à 226 : LODEOM, art. 38-I-7°)

En cas de non-respect des engagements, de cession de l'immeuble ou des parts et titres ou de dissolution des sociétés concernées, la réduction d'impôt pratiquée fait l'objet d'une imposition supplémentaire au titre de l'année de rupture de l'engagement.

Pour les investissements consistant en l'acquisition ou la construction de logements, la souscription au capital de sociétés dont l'objet est de construire des logements neufs ou de SCPI, engagés à compter de l'entrée en vigueur de la loi n° 2009-594 pour le développement économique des outre-mer (LODEOM), la réduction d'impôt n'est acquise au contribuable que si les logements concernés sont loués dans les 36 mois de la délivrance du permis de construire. Ce délai ne peut être prorogé qu'en cas de force majeure ou de contestation de la légalité du permis de construire par voie contentieuse. A défaut de mise en location dans le délai imparti, le bénéfice de la réduction d'impôt pourra être remis en cause. Au sens du nouveau 6 bis de l'article 199 undecies A du CGI, sont considérés comme engagés les investissements (directs ou par voie de souscription) pour lesquels les permis de construire ont été délivrés.

1.2.7 - Non-cumul avec d'autres avantages fiscaux

Pour un même investissement, cette réduction d'impôt ne se cumule pas avec celles prévues au titre :

- de la déduction spécifique dont bénéficient les propriétaires d'un logement ancien qu'ils affectent à la location en respectant des plafonds de loyers et de ressources des locataires ;
- de la déduction au titre de l'amortissement des logements neufs donnés en location ;
- de l'imputation des déficits fonciers sur le revenu global pour un même logement ou une même souscription de titres ;
- du placement sur un plan d'épargne en actions (PEA) ;
- de la réduction d'impôt au titre de souscriptions au capital de sociétés non cotées remplissant certaines conditions (« avantage Madelin ») ;
- de la déduction en faveur des investissements réalisés outre-mer (article 217 undecies du CGI) ;
- de l'exonération de droits de mutation à titre gratuit ;
- de l'abattement sur l'assiette du droit de vente dont bénéficie, sous certaines conditions, la première cession d'un immeuble acquis neuf et affecté pendant cinq ans à l'habitation principale ;
- de la réduction d'impôt « Scellier » prévue par l'article 199 septvicies du CGI.

S'agissant des investissements dans le secteur locatif, pour la période pendant laquelle la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies A reste applicable, elle est exclusive du nouveau dispositif de défiscalisation prévu par l'article 199 undecies C en faveur du logement locatif social (cf. page 17).

2 - INVESTISSEMENTS REALISES DANS LE CADRE D'UNE ENTREPRISE (article 199 undecies B du CGI)

Les contribuables qui réalisent dans le cadre d'une entreprise, entre le 21 juillet 2003 et le 31 décembre 2017, des investissements outre-mer bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu selon les dispositions de l'article 199 undecies B du CGI.

2.1 - CONDITIONS D'APPLICATION

2.1.1 - Bénéficiaires de la réduction d'impôt

Les bénéficiaires concernés doivent être fiscalement domiciliés en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer. La réduction d'impôt bénéficie aux personnes qui :

- réalisent, c'est à dire acquièrent, créent ou prennent en crédit-bail, des investissements productifs dans le cadre de leur entreprise ;
- sont associés d'une société ou d'un groupement soumis au régime des sociétés de personnes qui réalisent de tels investissements. Pour les investissements effectués depuis le 21/7/2003, les parts de sociétés doivent être détenues directement ou par l'intermédiaire d'une EURL ;
- sont associés d'une société soumise de plein droit à l'impôt sur les sociétés qui réalisent des investissements dans le cadre de schémas locatifs (cf. § 2.1.4) (article 87-II de la loi de finances pour 2009, n° 2008-1425 du 27 décembre 2008).

La loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer (LODEOM) étend le champ des bénéficiaires aux exploitants non propriétaires qui prennent en charge les travaux de rénovation et réhabilitation d'hôtel, de résidence de tourisme et de village de vacances classés.

Remarque : l'article 15 de la LODEOM prévoit que l'article 199 undecies B du CGI est applicable aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2010 à Mayotte, en Polynésie française, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, dans les Îles Wallis-et-Futuna ainsi qu'en Nouvelle-Calédonie si la collectivité concernée est en mesure d'échanger avec l'État les informations utiles à la lutte contre la fraude et l'évasion fiscales.

2.1.2 - Investissements ouvrant droit à réduction d'impôt

2.1.2.1 - Secteurs d'activité

Depuis le 21 juillet 2003, le dispositif s'applique à l'ensemble des investissements productifs neufs réalisés dans le cadre d'une entreprise exerçant une activité agricole, industrielle, commerciale ou artisanale relevant de l'article 34 du CGI. La loi fixe une liste de secteurs d'activité exclus du dispositif de défiscalisation (cf. BOI 5 B-2-07 n° 59 à 110).

La LODEOM étend le dispositif aux activités relevant du secteur de la recherche et du développement.

Par ailleurs, la nouvelle rédaction de l'article 199 undecies B I-h du CGI exclut du dispositif les locations sans opérateurs, à l'exception de la location directe de navires de plaisance ou au profit des personnes physiques utilisant pour une durée n'excédant pas deux mois des véhicules automobiles mentionnés au 1^{er} alinéa de l'article 1010 du CGI.

2.1.2.2 - Nature des immobilisations concernées

La loi étend le bénéfice de la réduction d'impôt aux travaux de rénovation de réhabilitation d'hôtels, de résidences de tourisme et de villages classés lorsque ces travaux constituent des éléments de l'actif immobilisé. Par travaux de réhabilitation, il faut notamment entendre la remise aux normes d'habitabilité.

La réduction d'impôt ne s'applique pas à l'acquisition de véhicules de tourisme qui ne sont pas strictement indispensables à l'activité de l'exploitant. Les conditions d'application de cette mesure sont fixées par arrêté (article 16 de la LODEOM).

2.1.2.3 - Agrément préalable

Certains investissements ne peuvent ouvrir droit à réduction d'impôt que s'ils ont reçu un agrément préalable du ministre du budget. Il s'agit des investissements :

- réalisés dans les secteurs des transports, de la navigation de plaisance, de l'agriculture, de la pêche maritime et de l'aquaculture, de l'industrie charbonnière et de la sidérurgie, de la construction navale, des fibres synthétiques, de l'industrie automobile ;

- ou concernant :
 - la rénovation ou la réhabilitation d'hôtels, de résidences de tourisme, de villages de vacances classé ;
 - des entreprises en difficultés ;
- ou qui sont nécessaires à l'exploitation d'une concession de service public local à caractère industriel et commercial ;
- dont le montant total par programme et par exercice est supérieur à 1 000 000 € ;
- dont le montant total par programme et par exercice est supérieur à 300 000 € (250 000 € à compter du 1^{er} novembre 2009, sixième mois suivant la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009, art. 16-I-D et 16-III) si les investissements sont réalisés par des personnes agissant à titre non professionnel (au sens de l'article 156 I 1° bis du CGI).

2.1.3 - Obligations de conservation des investissements

Les investissements doivent être conservés par l'entreprise et maintenus affectés à l'exploitation pour laquelle ils ont été réalisés pendant un délai de cinq ans ou bien pendant la durée normale d'utilisation si elle est inférieure.

Lorsque l'investissement est réalisé par une société ou un groupement relevant du régime des sociétés de personnes, les associés ou membres doivent, en outre, conserver les parts ou actions de cette société ou de ce groupement pendant un délai de cinq ans à compter de la réalisation de l'investissement.

Lorsque la durée normale des investissements donnés en location dans le cadre d'un schéma locatif est égale ou supérieure à sept ans, l'aide fiscale est applicable à condition que le locataire prenne l'engagement d'utiliser et de maintenir le bien dans son affectation initiale pendant au moins 7 ans (art. 199 undecies B, I modifié par la LODEOM).

2.1.4 - Obligation de rétrocession de l'avantage obtenu à raison des biens donnés en location

En principe, l'entreprise individuelle, la société ou le groupement qui réalise l'investissement doit en être le propriétaire et l'exploitant pour bénéficier de la réduction. Cependant, l'entreprise propriétaire de l'investissement mais qui n'en est pas l'utilisateur peut tout de même bénéficier de la réduction d'impôt si l'investissement est mis à la disposition de l'entreprise utilisatrice dans le cadre d'un contrat de location d'une durée au moins égale à 5 ans ou à la durée normale d'utilisation du bien loué si elle est inférieure sous réserve des autres conditions suivantes :

- le contrat de location doit revêtir un caractère commercial ;
- l'entreprise locataire aurait pu bénéficier de la réduction d'impôt si, imposable en France, elle avait acquis directement le bien ;
- l'entreprise propriétaire a son siège en métropole ou dans les DOM.

Le propriétaire de l'investissement doit rétrocéder 60 % de la réduction d'impôt à l'entreprise locataire sous forme de diminution du loyer et, le cas échéant, du prix de cession du bien à l'exploitant.

Pour les investissements réalisés depuis le 21/7/2003, le taux de rétrocession est ramené à 50 % lorsque le montant investit par programme et par exercice est inférieur à 300 000 € par exploitant.

Pour les travaux de rénovation et de réhabilitation d'hôtels, de résidences de tourisme et de villages de vacances classés, le taux de rétrocession est de 60 % et se calcule sur l'avantage en impôt procuré par la réduction d'impôt et par l'imputation des déficits provenant de la location de l'établissement (1 bis de l'article 199 undecies B du CGI).

Pour les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009, l'article 16 de la LODEOM modifie les conditions, modalités et forme de la rétrocession permettant l'octroi de la réduction d'impôt.

2.2 - MODALITES D'APPLICATION

2.2.1 - Année d'imputation de la réduction

La réduction d'impôt est opérée au titre de l'année au cours de laquelle l'investissement productif est réalisé soit :

- en cas d'acquisition : l'année de sa livraison ;
- en cas de création par l'entreprise : l'année de son achèvement ;
- en cas de prise en crédit bail, l'année de sa mise à disposition.

En cas d'acquisition d'un immeuble à construire ou de construction d'immeuble, la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 modifie le fait générateur de la réduction d'impôt. Pour ces investissements, la réduction est pratiquée au titre de l'année au cours de laquelle les fondations sont achevées.

Toutefois, si l'immeuble n'est pas achevé dans les deux ans suivant la date à laquelle les fondations sont achevées, la réduction d'impôt pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient le terme de ce délai (LODEOM, art. 16-I-A-6°).

2.2.2 - Base de la réduction d'impôt

La base de la réduction est égale au **montant hors taxes des investissements productifs**, diminué de la fraction de leur prix de revient financée par une subvention publique.

Pour les investissements réalisés entre le 27 mai 2009 et le 31 décembre 2017, la base de la réduction d'impôt est égale à la valeur des investissements productifs correspondant à leur prix de revient hors TVA et hors frais de toute nature, notamment commissions d'acquisition, à l'exception des frais de transport, d'installation et de mise en service amortissables, diminué de la fraction de leur prix de revient financée par une subvention publique.

Les projets d'investissement comportant l'acquisition, l'installation ou l'exploitation d'équipements de production d'énergie renouvelable sont pris en compte dans la limite d'un montant par watt installé fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du budget, de l'outre-mer et de l'énergie pour chaque type d'équipement. Ce montant prend en compte les coûts d'acquisition et d'installation directement liés à ces équipements (LODEOM, art. 16).

Les aides accordées par la Nouvelle-Calédonie, la Polynésie française, Mayotte, Saint-Pierre-et-Miquelon, Les Îles Wallis-et-Futuna ou, à compter du 15 juillet 2007, par Saint-Barthélemy ou Saint-Martin dans le cadre de leur compétence fiscale sont sans incidence sur la détermination du montant des dépenses éligibles retenues.

2.2.3 - Montant de la réduction d'impôt

2.2.3.1 - Taux de droit commun

Le montant de la réduction d'impôt est, en principe, égale à **50 %** de la base retenue pour l'investissement éligible.

2.2.3.2 - Taux majorés

Le taux de la réduction d'impôt peut être **majoré** pour certains types d'investissements :

◆ **Investissements réalisés en Guyane, à Mayotte, à Saint-Pierre-et-Miquelon ou dans les Îles Wallis-et-Futuna.**

Le taux de la réduction d'impôt est porté à **60 %** pour les investissements réalisés en Guyane (dans les limites définies par les règles communautaires relatives aux aides d'État), à Mayotte, à Saint-Pierre-et-Miquelon ou dans les Îles Wallis-et-Futuna.

Précision concernant les investissements réalisés dans le secteur agricole en Guyane : seuls les investissements réalisés via un schéma locatif peuvent bénéficier du taux de 60 %.

◆ **Investissements réalisés dans le secteur de la production d'énergie renouvelable**

Les taux de 50 % et de 60 % sont **majorés de dix points** pour les investissements réalisés.

◆ **Investissements réalisés dans le secteur de la navigation de plaisance.**

Pour les investissements **réalisés avant le 27 mai 2009**, le taux de la réduction d'impôt est de **70 %** pour les investissements réalisés dans le secteur de la navigation de plaisance dans les départements d'outre-mer.

À compter du 27 mai 2009, cette disposition est **supprimée** (LODEOM, art. 16-I-A-4°-d). Le taux dorénavant applicable est donc le taux de droit commun (50 % ou 60 % selon le cas).

◆ **Travaux de rénovation et de réhabilitation d'hôtel, de résidence de tourisme et de village de vacances classés.**

Le taux de la réduction d'impôt est de **60 %**. Il est porté à **70 %** pour les travaux réalisés dans les **départements d'outre-mer**.

2.2.4 - Modalités d'utilisation de la réduction d'impôt.

2.2.4.1 - Base d'imputation de la réduction d'impôt

Conformément aux dispositions de l'article 197-I-5 du CGI, la réduction d'impôt s'impute sur l'impôt sur le revenu résultant de l'application du barème progressif, y compris sur l'impôt sur le revenu déterminé selon le système du quotient, à l'exclusion, par conséquent, de l'impôt proportionnel sur les plus-values.

Pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2009, l'imputation est limitée au montant du plafond mentionné à l'article 199 undecies D du CGI (cf. § 4 page 19) et en outre au plafonnement global des avantages fiscaux prévu par l'article 200-0-A 3° du CGI.

Sont concernées par ce plafonnement global :

- les investissements pour lesquels une demande d'agrément ou d'autorisation préalable est parvenue à l'administration après le 1^{er} janvier 2009 ;
- les acquisitions d'immeubles ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier après le 1^{er} janvier 2009 ;
- les acquisitions de biens meubles corporels livrés à compter du 1^{er} janvier 2009, à l'exception de ceux commandés avant cette date et pour lesquels ont été versés des acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix ;
- les travaux de réhabilitation d'immeuble engagés après le 1^{er} janvier 2009, à l'exception de ceux pour lesquels des acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix ont été versés avant cette date.

2.2.4.2 - Utilisation et report de la réduction d'impôt

◆ Dispositions en vigueur jusqu'au 31 décembre 2008

Pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2003, le régime applicable est identique que le contribuable agisse à titre professionnel ou non.

La réduction d'impôt n'est soumise à aucun plafonnement et peut donc absorber la totalité de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle l'investissement est réalisé.

Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû, l'excédent constitue une créance sur l'État d'égal montant.

Cette créance peut être utilisée pour le paiement de l'impôt sur le revenu dû au titre des cinq années suivant celle au cours de laquelle l'investissement a été réalisé. Ce report sur cinq ans n'est soumis à aucun plafonnement.

Les modalités de report sont précisées au § 2.4 ci-après.

La fraction non utilisée de la créance de la réduction d'impôt dans le délai susvisé résultant d'investissements réalisés et de travaux achevés avant le 1^{er} janvier 2009, est remboursée au contribuable à l'expiration de cette période dans la limite d'un montant d'investissement initial de 1 525 000 €.

◆ Dispositions en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2009

Désormais, pour un **investisseur non professionnel**, aucun remboursement de créance de la réduction d'impôt ne peut être effectué.

Lorsque le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable ayant réalisé l'investissement, le solde peut être reporté, dans les mêmes conditions, sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième inclusivement.

Les modalités de report sont précisées au ci-après.

2.2.4.3 - Remboursement anticipé de la créance

◆ Dispositions en vigueur jusqu'au 31 décembre 2008.

Pour les investisseurs agissant à titre professionnel au sens de l'article 156-I-1° bis du CGI, la fraction non utilisée de la réduction d'impôt résultant d'investissements réalisés et de travaux achevés avant le 1^{er} janvier 2009 peut être remboursée à compter de la troisième année dans la limite de 40 % du crédit d'impôt et d'un montant d'investissement de 1 525 000 €.

La limite de 40 % s'applique au montant de la réduction d'impôt obtenue pour le montant total des investissements réalisés au cours de la même année (CGI, annexe II, art. 95 R et exemple au *BOI* 5 B-2-07 n° 166).

◆ Dispositions en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2009

Pour les investisseurs agissant à titre professionnel au sens de l'article 156-I-1° bis du CGI, la fraction non utilisée de la réduction d'impôt résultant d'investissements réalisés ou de travaux achevés à compter du 1^{er} janvier 2009 peut être remboursée à compter de la troisième année dans la limite de 100 000 € par an ou de 300 000 € par période de trois ans.

Cette fraction non utilisée constitue au profit de l'entreprise une créance sur l'État d'égal montant. Cette créance est inaliénable et incessible, sauf dans les conditions prévues par les articles L. 313-23 à L. 313-35 du code monétaire et financier (article 16-I-A-7° de la LODEOM).

2.2.5 - Modalités déclaratives

Pour bénéficier de l'avantage fiscal prévu au I de l'article 199 undecies B du CGI, les contribuables doivent joindre¹ à la déclaration de revenus de chacune des années ouvrant droit au bénéfice de la réduction d'impôt une note annexée établie sur le modèle de la fiche de calcul figurant en annexe de ce document.

¹Le contribuable qui déclare en ligne ses revenus n'a pas à joindre ce document. Il doit cependant le conserver et le produire à la première demande de l'administration fiscale.

Outre, la première page, le contribuable doit remplir les tableaux figurant dans la partie « Fiche de calcul concernant les investissements outre-mer dans le cadre de l'entreprise (CGI. Art. 199 undecies B) ».

Afin de déterminer les investissements concernés par le plafonnement global prévu à l'article 200-0 A, III du CGI, le montant de la réduction d'impôt calculée sur ce document devra être reportée sur la déclaration 2042 C aux lignes suivantes :

- **Ligne 7 QE** : montant de la réduction d'impôt afférente aux investissements ayant fait l'objet avant le 01/01/2009 d'une demande d'agrément, d'une demande d'ouverture de chantier ou d'un acompte d'au moins 50 % ;
- **Ligne 7 QF** : montant de la réduction d'impôt afférente aux investissements donnés en location à une entreprise exploitante à laquelle une rétrocession de la réduction d'impôt est effectuée à hauteur de 50 % ;
- **Ligne 7 QG** : montant de la réduction d'impôt afférente aux investissements donnés en location à une entreprise exploitante à laquelle une rétrocession de la réduction d'impôt est effectuée à hauteur de 60 % ;
- **Ligne 7 QH** : montant de la réduction d'impôt afférente aux investissements réalisés en 2009 dans l'entreprise du contribuable et **Ligne 7 QI** : le montant dont l'imputation est demandée en 2009 .
- **Ligne 7 QJ** : le montant de la réduction d'impôt afférente aux autres investissements.

2.2.6 - Justificatifs à joindre à la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle la réduction est pratiquée¹

– Un état comportant, **pour chaque investissement** à raison duquel la réduction est pratiquée :

- le nom et l'adresse du siège social de l'entreprise qui en est propriétaire, ou de celle qui en est locataire ;
- s'il y a lieu, le pourcentage des droits aux résultats détenus directement ou indirectement par le contribuable dans la société ou le groupement propriétaire de l'investissement ;
- la nature précise de cet investissement ;
- le prix de revient hors taxe de l'investissement et le montant des subventions publiques demandées ou obtenues pour son financement ;
- la date à laquelle l'investissement a été livré ou, s'il s'agit d'un bien créé par l'entreprise, la date à laquelle celui-ci a été achevé ou, s'il s'agit d'un bien faisant l'objet d'un crédit-bail, la date à laquelle celui-ci est mis à sa disposition ;
- la ou les dates de décision d'octroi des subventions publiques ;
- le nom et l'adresse de l'établissement dans lequel l'investissement est exploité et la nature de l'activité de cet établissement.

– Une copie de la décision d'agrément si l'investissement réalisé est soumis à cette procédure.

En outre, les contribuables ayant réalisés des travaux de rénovation et de réhabilitation d'hôtel, de résidence de tourisme et de village de vacances classé dans les DOM et qui entendent bénéficier des dispositions du 1 bis de l'article 199 undecies B du CGI doivent joindre à la déclaration des revenus de chaque année au titre de laquelle l'imputation du déficit sur le revenu global est pratiquée un état fourni par la société propriétaire de l'hôtel, de la résidence de tourisme ou du village de vacances classé.

2.2.7 - Remise en cause de la réduction

Si, dans le délai de 5 ans de son acquisition ou de sa création (ou pendant la durée normale d'utilisation de l'investissement éligible si elle est inférieure), l'investissement est cédé ou cesse d'être affecté à l'activité pour laquelle il a été acquis ou créé ou si l'entreprise cesse son activité, la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle cet événement est intervenu.

Toutefois et dans le cadre de certaines transmissions des biens ayant ouvert droit à réduction, la reprise de la réduction n'est pas effectuée lorsque le bénéficiaire de la transmission s'engage à conserver ces biens et à maintenir leur affectation initiale pendant la fraction du délai de conservation restant à couvrir.

La réduction d'impôt fait également l'objet d'une reprise en cas de :

- cession des parts ou actions de la société ou du groupement dans les cinq ans suivant la réalisation de l'investissement ;
- résiliation du contrat de location pendant le délai de 5 ans de la mise à disposition du bien loué, ou pendant sa durée normale d'utilisation si elle est inférieure, au titre de l'année au cours de laquelle intervient la rupture du contrat.

¹Le contribuable qui déclare en ligne ses revenus n'a pas à joindre ces documents. Il doit cependant les conserver et les produire à la première demande de l'administration fiscale.

2.3 - MESURES SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS ET OPERATIONS DE POSE DE CABLES SOUS-MARINS DE COMMUNICATION (article 199 undecies B - I ter instauré par l'article 16 de la LODEOM)

Pour les investissements réalisés entre le 27 mai 2009 et le 31 décembre 2017, la réduction d'impôt s'applique aux équipements et opérations de pose de câbles sous-marins de communication desservant pour la première fois la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion, Mayotte, la Polynésie française, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, les Îles Wallis-et-Futuna, la Nouvelle-Calédonie ou les Terres australes et antarctiques françaises lorsque, parmi les options techniques disponibles pour développer les systèmes de communication outre-mer, le choix de cette technologie apparaît le plus pertinent.

Le bénéfice de ces dispositions est subordonné au respect des conditions suivantes :

- les investissements concernés doivent avoir reçu l'agrément préalable du ministre chargé du budget et répondre aux conditions prévues aux a à d du 1 du III de l'article 217 undecies du CGI ;
- les fournisseurs des investissements éligibles ont été choisis au terme d'une procédure de mise en concurrence préalable au dépôt de la demande d'agrément et ayant fait l'objet d'une publicité ;
- à l'occasion de la demande d'agrément mentionnée au a, la société exploitante est tenue d'indiquer à l'administration fiscale les conditions techniques et financières dans lesquelles les opérateurs de communications électroniques déclarés auprès de l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes peuvent, sur leur demande, accéder aux capacités offertes par le câble sous-marin, au départ de la collectivité desservie ou vers cette collectivité. Le caractère équitable de ces conditions et leur évolution sont appréciés par l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes dans les formes et dans les conditions prévues à l'article L. 36-8 du code des postes et des communications électroniques.

La base éligible de la réduction d'impôt est égale à la moitié du coût de revient hors taxes et hors frais de toute nature, notamment les commissions d'acquisition, à l'exception des frais de transport de ces équipements et opérations, diminuée du montant des subventions publiques accordées pour leur financement.

Le taux de la réduction d'impôt est de **50 %**.

Par dérogation, la réduction d'impôt s'applique également aux équipements et opérations de pose des câbles sous-marins de secours lorsqu'ils respectent les conditions prévues.

Dans ce cas, la base éligible de la réduction d'impôt est réduite de moitié.

Le montant de la réduction d'impôt doit être déclaré **ligne 7 QJ** de la déclaration 2042 C.

2.4 - REPORT DES RÉDUCTIONS D'IMPÔT NON IMPUTEES SUR LES ANNEES ANTERIEURES

Le montant des réductions d'impôt qui n'a pu être imputé en totalité sur l'impôt au titre de l'année de réalisation de l'investissement est reporté sur les années suivantes pendant 5 ans. Le montant de ce report figure au bas de l'avis d'imposition de l'année au cours de laquelle la réduction n'a pu être imputée en totalité sur les droits dus. Ce montant sera imputé sur l'impôt dû au titre des revenus de l'année 2009.

- **Inscrire ligne 7 SZ de la déclaration 2042C** : le report qui figure au bas de l'avis d'imposition des revenus de 2008 concernant les investissements réalisés en 2008, il correspond au montant de la réduction d'impôt qui excédait l'impôt dû en 2008.
- **Inscrire ligne 7 RZ de la déclaration 2042C** : le report qui figure au bas de l'avis d'imposition des revenus de 2008 concernant les investissements réalisés en 2007.
- **Inscrire ligne 7 QZ de la déclaration 2042C** : le report qui figure au bas de l'avis d'imposition des revenus de 2008 concernant les investissements réalisés en 2006.
- **Inscrire ligne 7 PZ de la déclaration 2042C** : le report qui figure au bas de l'avis d'imposition des revenus de 2008 concernant les investissements réalisés en 2005.
- **Inscrire ligne 7 OZ de la déclaration 2042C** : le report qui figure au bas de l'avis d'imposition des revenus de 2008 concernant les investissements réalisés en 2004.

3 - INVESTISSEMENTS REALISES DANS LE LOGEMENT SOCIAL (article 199 undecies C du CGI - loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer, art. 38-II)

Les acquisitions ou constructions de logements réalisées entre le 27 mai 2009 (date de promulgation de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer - LODEOM) et le 31 décembre 2017, dans les départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, à Mayotte, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les Îles Wallis-et-Futuna ouvrent droit à une réduction d'impôt sous certaines conditions.

3.1 - CONDITIONS D'APPLICATION

3.1.1 - Les bénéficiaires concernés

Les bénéficiaires doivent être fiscalement **domiciliés en France métropolitaine** ou dans les départements d'outre-mer.

La réduction d'impôt **est également acquise au titre des investissements réalisés par une SCPI** régie par les articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier ou par toute autre société mentionnée à l'article 8 du CGI dont les parts ou les actions sont détenues, directement ou par l'intermédiaire d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, par des contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI, dont la quote-part du revenu de la société est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu. Dans ce cas, la réduction d'impôt est pratiquée par les associés ou membres dans une proportion correspondant à leurs droits dans la société au titre de l'année au cours de laquelle les parts ou actions sont souscrites.

La réduction d'impôt est acquise dans les mêmes conditions au titre des investissements réalisés par une société soumise de plein droit à l'impôt sur les sociétés dont les actions sont détenues intégralement et directement par des personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI.

3.1.2 - Investissements ouvrant droit à réduction d'impôt

3.1.2.1 - Nature des logements

Il s'agit de construction ou acquisition de logements neufs situés outre-mer (départements d'outre-mer, Saint-Pierre-et-Miquelon, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Îles Wallis-et-Futuna) destinés à la location ou à une opération d'accession sociale à la propriété.

Sont également concernées les acquisitions de logements achevés depuis plus de 20 ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs.

Le prix de revient des logements doit comprendre pour une fraction, définie par décret, des dépenses supportées au titre de l'acquisition d'équipements de production d'énergie renouvelable, d'appareils utilisant une source d'énergie renouvelable ou de matériaux d'isolation.

3.1.2.2 - Agrément préalable

Pour les programmes immobiliers excédant 2 000 000 € ou pour ceux réalisés, quel qu'en soit le montant, par des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés et ouvrant droit à la réduction d'impôt, le bénéfice du dispositif est subordonné à l'obtention d'un agrément préalable du ministre chargé du budget dans les conditions prévues au III de l'article 217 undecies du CGI.

3.1.2.3 - Conditions de location

Les logements doivent être donnés en location nue à :

- à un **organisme d'habitations à loyer modéré** mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ;
- à une société d'économie mixte exerçant une activité immobilière outre-mer ;
- à un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du même code ;
- ou, dans les collectivités d'outre-mer, à tout organisme de logement social agréé conformément à la réglementation locale par l'autorité publique compétente.

La mise en location doit intervenir dans les **six mois** de l'achèvement ou de l'acquisition du logement si elle est postérieure. Le bail doit être consenti pour une durée au moins égale à **cinq ans**.

Les organismes bénéficiaires de la location doivent **sous-louer** ces logements à des personnes physiques à titre d'habitation principale. Cette sous-location peut être consentie à l'état nu ou meublé.

Les logements peuvent être spécialement adaptés à l'hébergement de personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou de personnes handicapées auxquelles des prestations de services peuvent être proposées.

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné au respect de plafonds de ressources du sous-locataire, ainsi qu'à des limites de loyer, lesquels sont fixés par décret en fonction notamment de la localisation des immeubles et du nombre d'occupants du logement.

3.1.2.4 - Cession des logements

Au terme de la période de location de 5 ans, les logements (ou les parts des sociétés de la société propriétaire) doivent être cédés à l'organisme de logement social locataire. Le prix, qui doit tenir compte de la rétrocession de l'avantage fiscal (cf. ci-après) doit être fixé par une convention entre les investisseurs et l'organisme au plus tard à la date de signature du bail.

La cession peut également être réalisée au profit de personnes physiques désignées par l'organisme et respectant les ressources, définies par décret en fonction du nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement et de la localisation de celui-ci.

3.1.2.5 - Rétrocession de l'avantage fiscal

Une fraction égale à 65 % de la réduction acquise doit être rétrocédée à l'organisme de logement social, sous la forme d'une diminution des loyers et d'une diminution du prix de cession à l'organisme locataire ou, le cas échéant, aux personnes physiques mentionnées ci-avant.

3.2 - MODALITES D'APPLICATION

3.2.1 - Année d'imputation de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

En cas de réalisation de l'investissement par l'intermédiaire d'une société, la réduction d'impôt est pratiquée par les associés ou membres dans la proportion correspondant à leurs droits dans la société. Elle est accordée au titre de l'année au cours de laquelle les parts ou actions sont souscrites, sans attendre l'achèvement de l'immeuble.

3.2.2 - Base de calcul et application de la réduction d'impôt

La base de la réduction d'impôt est égal au prix de revient du logement minoré, d'une part, des taxes et des commissions d'acquisition versées et, d'autre part, des subventions publiques reçues.

S'agissant des opérations de réhabilitation d'un logement ancien, la base est égale au prix de revient des logements, majoré du coût des travaux de réhabilitation et minoré, d'une part, des taxes et des commissions d'acquisition versées et, d'autre part, des subventions publiques reçues.

Le montant de la base de la réduction d'impôt est plafonné pour l'année 2009 à **2 194 €** hors taxes par m² de surface habitable (plus les parties communes pour les résidences avec services pour les personnes âgées ou handicapées). Ce plafond sera actualisé chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction et de la collectivité concernée.

Il est précisé que pour l'application du plafond applicable, cette limite doit être, le cas échéant, majorée de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicable multipliée par le nombre de m² de surface habitable.

Le taux de la réduction d'impôt est égal à **50 %**.

Lorsque le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable ayant réalisé l'investissement, le **solde peut être reporté**, dans les mêmes conditions, sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième inclusivement.

En outre, la réduction d'impôt est limitée au montant du plafond mentionné à l'article 199 undecies D du CGI (cf. § 4).

3.2.3 - Modalités déclaratives

Le montant des investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt doit être inscrit ligne **7 QK** de la déclaration 2042 C.

Compte tenu des nouvelles obligations déclaratives incombant aux personnes ayant réalisé à compter du 27 mai 2009 des investissements ouvrant droit au bénéfice de la réduction d'impôt prévue par l'article 199 undecies C, cf. § 5 page 20, les contribuables doivent utiliser la procédure de déclaration en ligne pour déclarer leurs revenus et les investissements directs

qu'ils ont réalisés dans un département ou une collectivité d'outre-mer (déclaration 2083-Part) sur le site www.impots.gouv.fr.

Si les investissements ont été réalisés via une personne morale, une société civile immobilière par exemple, c'est à cette dernière qu'il appartient de déposer un imprimé 2083-SD. Le contribuable ne doit pas alors déposer de 2083-PART.

3.2.4 - Non-cumul avec d'autres avantages fiscaux

Pour un même investissement, cette réduction d'impôt ne se cumule pas avec celles prévues à :

- l'article 199 undecies A du CGI ;
- l'article 199 terdecies du CGI, dispositif concernant la restauration d'immeubles bâtis ;
- l'article 199 septdecies du CGI, dispositif « Scellier ».

Les **dépenses** de travaux de réhabilitation d'immeubles anciens éligibles au dispositif de l'article 199 undecies C ne sont pas déductibles des revenus fonciers.

3.2.5 - Remise en cause de la réduction

La réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise si, durant la période de location du logement, les conditions et engagements qui conditionnent l'application du régime ne sont plus respectés (plafonds de loyer et de ressources, conservation des parts, non-respect de la rétrocession ...).

Il en est de même en cas de cession des logements ou des parts (à moins que cette cession ne soit consentie au preneur (cf. ci-avant) ou en cas de démembrement.

Toutefois, lorsque le démembrement ou la cession résulte du décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, la réduction d'impôt ne fait pas l'objet d'une reprise si le bénéficiaire (propriétaire ou usufruitier) reprend les engagements pour la durée de la location restant à courir.

4 - PLAFONNEMENT SPECIFIQUE DES REDUCTIONS D'IMPOT (article 199 undecies D du CGI)

Le plafonnement prévu par l'article 199 undecies D du CGI s'applique aux contribuables qui réalisent des investissements outre-mer et qui bénéficient des réductions d'impôt prévues par les articles 199 undecies A, 199 undecies B et 199 undecies C au titre :

- des investissements effectués dans le secteur du logement ;
- d'investissements productifs neufs ;
- ou de souscriptions au capital de certaines sociétés.

Ne sont concernés que les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2009, à l'exception de ceux qui ont fait l'objet avant cette date d'une demande d'agrément, d'un versement d'acompte d'au moins 50 % ou d'une déclaration d'ouverture de chantier.

Pour une même année d'imposition, le montant total des réductions d'impôt sur le revenu pouvant être imputé au titre des investissements réalisés outre-mer est limité, pour un même foyer fiscal, à la somme de 40 000 € ou, si ce second montant est plus élevé et sur option du contribuable, à 15 % du revenu de l'année considérée servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

Les reports éventuels des réductions d'impôt acquises à compter de 2009 au titre de ces investissements doivent également être pris en compte dans la base du plafonnement.

Ce plafond de 40 000 € s'apprécie différemment selon le type d'investissement.

Le revenu à prendre en compte est le revenu net global servant au calcul de l'impôt sur le revenu pour l'ensemble du foyer fiscal, augmenté des revenus nets taxés au quotient, avant division par le quotient, perçu l'année de réalisation de l'investissement ouvrant droit à l'avantage fiscal. Dans le cas de l'application du taux effectif, il s'agit du revenu imposable déterminé hors revenu exonéré de source française ou étrangère.

L'option pour le plafonnement égal à 15 % de ce revenu se fait en cochant la case **7 QA** de la déclaration 2042 C.

- ◆ Plafonnement spécifique pour les investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue par l'article 199 undecies B du CGI

Le plafond est en principe limité à 40 000 €.

Toutefois, lorsque le contribuable réalise des investissements productifs neufs outre-mer pour lesquels la loi lui impose une rétrocession d'une partie de l'avantage fiscal obtenu au profit de l'exploitant ultramarin, le plafond de 40 000 € s'apprécie en tenant compte de cette rétrocession.

Pour l'application du plafonnement, la réduction d'impôt correspondant à ces investissements, ainsi que les reports résultant d'une réduction d'impôt acquise au titre des mêmes investissements, sont retenus pour 40 % de leur montant lorsque le taux de rétrocession légal minimal est fixé à 60 % ou pour la moitié de leur montant lorsque ce taux est fixé à 50 %. Les fractions des réductions d'impôt et des reports qui ne sont pas retenues pour l'application du plafonnement peuvent être imputées dans la limite annuelle de 60 000 € lorsque le taux de rétrocession est de 60 %, ou de 40 000 € lorsqu'il est de 50 %.

Ainsi, au titre d'une même année d'imposition, les contribuables réalisant des investissements productifs éligibles à l'avantage fiscal pourront imputer leur réduction d'impôt dans la limite d'un plafond de 100 000 € (40 000 € + 60 000 €) si le taux de rétrocession est fixé à 60 % ou d'un plafond de 80 000 € (40 000 € + 40 000 €) si ce taux est de 50 %.

Par ailleurs, lorsque l'investissement éligible à l'avantage fiscal est réalisé par un exploitant agissant à titre professionnel au sein de sa propre entreprise, c'est-à-dire qu'il y exerce une activité personnelle, directe et continue, le II de l'article 199 undecies D du CGI prévoit que le montant total des réductions d'impôt outre-mer imputables et des reports résultant de ces investissements ne peut excéder deux fois et demi la somme de 40 000 €, soit 100 000 € ou un montant de 300 000 € par période de 3 ans.

◆ Plafonnement spécifique pour les investissements ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue par l'article 199 undecies C du CGI

Lorsque le contribuable réalise des investissements neufs dans le secteur du logement social outre-mer, pour lesquels la loi impose une rétrocession d'une partie de l'avantage fiscal obtenu au profit du bailleur social ultramarin, le plafond de 40 000 € s'apprécie en tenant compte de cette rétrocession.

Ainsi, pour l'application du plafonnement, la réduction d'impôt correspondant à ces investissements, ainsi que les reports résultant d'une réduction d'impôt acquise au titre des mêmes investissements, sont retenus pour 35 % de leur montant, le taux légal de rétrocession minimale étant fixé à 65 %.

Par ailleurs, les fractions des réductions d'impôt et des reports qui ne sont pas retenues pour l'application du plafonnement ne peuvent être imputées que dans la limite annuelle de treize fois le septième du montant mentionné au 1 du I de l'article 199 undecies D du CGI, c'est-à-dire treize fois le septième de 40 000 €, soit 74 286 €.

Ainsi, au titre d'une même année d'imposition, les contribuables qui réalisent des investissements outre-mer dans le secteur du logement locatif social peuvent imputer leur réduction d'impôt dans la limite d'un plafond total de 114 286 € (40 000 € + 74 286 €). Pour un investissement égal à ce plafond, la rétrocession s'élève à 74 286 € (114 286 € X 65 %) et la réduction obtenue sur la part non rétrocédée est de 40 000 € (114 286 € - 74 286 €).

5 - OBLIGATIONS DECLARATIVES DES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER

L'article 20 de la LODEOM modifie les dispositions de l'article 242 sexies du CGI.

A compter du 27 mai 2009, les personnes qui réalisent des investissements bénéficiant des dispositions prévues aux articles 199 undecies A, 199 undecies B ou 199 undecies C doivent déclarer : la nature, le lieu de situation, les modalités de financement et les conditions d'exploitation de ces investissements (cf. article 46 quaterdecies Y de l'annexe III au CGI).

Dans le cas où les investissements sont réalisés par des personnes morales en vue d'être donnés en location, la déclaration est complétée par l'identité du locataire et, éventuellement, par le montant de la fraction de l'aide fiscale rétrocédée à ce dernier.

En outre, l'article 19 de la loi précitée prévoit que ces informations doivent être transmises sur un support électronique.

Les personnes physiques doivent remplir, pour leurs seuls investissements directs, la déclaration 2083-PART et les entreprises la déclaration 2083-SD.

Le nouvel article 1740-0 A du CGI prévoit que le non-respect de l'obligation de déclaration entraîne le paiement d'une amende d'un montant égal à la moitié de l'avantage fiscal obtenu. Cette amende est applicable aux investissements réalisés à compter du 1^{er} novembre 2009.

ANNEXE**FICHE DE CALCUL A JOINDRE A VOTRE DÉCLARATION DE REVENUS****DETERMINATION DU MONTANT DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU A REPORTER SUR LA DECLARATION 2042 C**

Nom, prénom :	
Adresse :	
Signature :	

FICHE DE CALCUL CONCERNANT LES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT ET AUTRES SECTEURS D'ACTIVITÉS
(CGI. art. 199 undecies A) – DETAIL

Investissements outre-mer dans le logement pour lesquels une déclaration d'ouverture de chantier a été déposée avant le 21/07/2003 et pour lesquels l'achèvement de l'immeuble est intervenu à compter du 1/1/2004

Date d'achèvement de l'immeuble	Adresse du logement ou en cas de souscriptions de parts ou d'actions : nom et adresse de la société

Nature des investissements	Montant total des investissements	Base de calcul		Réduction d'impôt	
				Taux	Montant
Secteur du logement : Lorsque le logement est affecté à l'habitation principale du contribuable, le montant de l'investissement ouvrant droit à la réduction d'impôt est limité à 1 525 € TTC par m ²		20 %		25 %	
Secteur du logement intermédiaire		20 %		40 %	
Montant à reporter dans le tableau récapitulatif ¹:					

¹ Si vous avez réalisé plusieurs investissements, vous devez remplir une fiche de calcul par investissement et reporter le montant total de la réduction d'impôt dans le tableau récapitulatif figurant ci-après.

FICHE DE CALCUL CONCERNANT LES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT ET AUTRES SECTEURS D'ACTIVITÉS
(CGI. art. 199 undecies A) – DETAIL

Investissements réalisés après le 21 juillet 2003

Date du fait générateur de la réduction d'impôt ¹	Adresse du logement ou en cas de souscriptions de parts ou d'actions : nom et adresse de la société

**Acquisition ou construction de l'habitation principale, travaux de réhabilitation de logement
ou travaux de confortation contre les risques sismiques**

♦ Détermination de la base de calcul

Nature des investissements	Montant total des investissements	Base de calcul	
Acquisition ou construction de l'habitation principale		X 10 %	
Travaux de réhabilitation de logement		X 20 %	
Travaux de confortation contre les risques sismiques ²		X 20 %	

♦ Détermination de la réduction d'impôt

Régime applicable au logement	Base de calcul	Taux de la réduction	Montant de la réduction
Régime normal		25 %	
Logement avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable		29 %	
Logement situé en zone urbaine sensible dans les DOM et à Mayotte		35 %	
Logement avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable et située en ZUS (DOM et Mayotte)		39 %	
Montant à reporter dans le tableau récapitulatif³:			

¹ Date à indiquer : pour les acquisitions ou constructions de logements : date d'achèvement des travaux de construction ou date de l'acte d'acquisition du logement si elle est postérieure ;
pour les souscriptions de parts ou actions : date de souscription des parts ou actions ;
pour la réalisation des travaux de réhabilitation de logement ou des travaux de confortation des risques sismiques : date d'achèvement des travaux.

² Les travaux éligibles doivent avoir été effectués à compter du 27 mai 2009

³ Si vous avez réalisé plusieurs investissements, vous devez remplir une fiche de calcul par investissement et reporter le montant total de la réduction d'impôt dans le tableau récapitulatif figurant ci-après

FICHE DE CALCUL CONCERNANT LES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT ET AUTRES SECTEURS D'ACTIVITÉS
(CGI. art. 199 undecies A) – DETAIL

Acquisition ou construction d'un logement donné en location

Nature des investissements		Montant total des investissements	Réduction d'impôt			
			Base de calcul		Taux	Montant
Logement donné en location en secteur « libre »	Régime normal		X 20 %		40 %	
	Logement avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable		X 20 %		44 %	
	Logement situé en zone urbaine sensible dans les DOM et à Mayotte		X 20 %		50 %	
	Logement avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable et situé en ZUS (DOM et Mayotte)		X 20 %		54 %	
Logement donné en location en secteur « intermédiaire »	Régime normal		X 20 %		50 %	
	Logement avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable		X 20 %		54 %	
	Logement situé en zone urbaine sensible dans les DOM et à Mayotte		X 20 %		60 %	
	Logement avec équipements utilisant une source d'énergie renouvelable et situé en ZUS (DOM et Mayotte)		X 20 %		64 %	
Montant à reporter dans le tableau récapitulatif ¹:						

Investissements dans d'autres secteurs d'activité (souscription au capital de certaines sociétés)

Montant total des investissements	Réduction d'impôt		
	Base de calcul		Montant à reporter dans le tableau récapitulatif
	X 20 %		

¹ Si vous avez réalisé plusieurs investissements, vous devez remplir une fiche de calcul par investissement et reporter le montant total de la réduction d'impôt dans le tableau récapitulatif figurant ci-après.

**FICHE DE CALCUL CONCERNANT LES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT ET AUTRES SECTEURS D'ACTIVITÉS
(CGI. art. 199 undecies A) – TABLEAU RECAPITULATIF**

Tableau récapitulatif : montants à reporter sur la déclaration 2042 C :

	Nombre d'investissements	Total de la réduction d'impôt calculée
<i>Investissements réalisés avant le 21 juillet 2003</i>		
<i>Investissements réalisés entre le 21 juillet 2003 et le 31 décembre 2008</i>		
Acquisition ou construction de l'habilitation principale, travaux de réhabilitation		
Acquisition ou construction d'un logement donné en location		
Dans d'autres secteurs d'activité (souscription au capital de certaines sociétés)		
Total à reporter ligne 7 QB de la déclaration 2042 C		
<i>Investissements réalisés en 2009 et ayant fait l'objet avant le 1^{er} janvier 2009 d'une demande d'agrément, d'une déclaration d'ouverture de chantier ou d'un acompte d'au moins 50 %</i>		
Acquisition ou construction de l'habilitation principale, travaux de réhabilitation		
Acquisition ou construction d'un logement donné en location		
Dans d'autres secteurs d'activité (souscription au capital de certaines sociétés)		
Total à reporter ligne 7 QC de la déclaration 2042 C		
<i>Autres investissements réalisés en 2009</i>		
Acquisition ou construction de l'habilitation principale, travaux de réhabilitation ou travaux de confortation contre les risques sismiques		
Acquisition ou construction d'un logement donné en location		
Dans d'autres secteurs d'activité (souscription au capital de certaines sociétés)		
Total à reporter ligne 7 QD de la déclaration 2042 C		

**FICHE DE CALCUL CONCERNANT LES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER REALISES EN 2009 DANS LE CADRE DE L'ENTREPRISE
(CGI. art. 199 undecies B)**

Nature des investissements réalisés en 2009	Base de calcul	Taux de la réduction	Montant de la réduction
<i>1 - Investissements réalisés dans les DOM dans le secteur de la navigation de plaisance avant le 27 mai 2009 ¹</i>		70 %	
<i>2 - Investissements réalisés en Guyane ², à Mayotte, à Saint-Pierre-et-Miquelon ou dans les Îles Wallis-et-Futuna</i>			
Régime normal		60 %	
Dans le secteur de la production d'énergie renouvelable		70 %	
<i>3 - Investissements pour des travaux de rénovation et de réhabilitation d'hôtels, de résidences de tourisme et de villages de vacances classé</i>			
Dans les DOM		70 %	
En Polynésie française, dans les Îles Wallis-et-Futuna, dans les TAAF, à Mayotte, à Saint-Pierre-et-Miquelon ou en Nouvelle Calédonie		60 %	
<i>4 - Autres investissements réalisés</i>			
Régime normal		50 %	
Dans le secteur de la production d'énergie renouvelable		60 %	
Total à ventiler et à reporter sur la déclaration 2042 C sur les lignes indiquées page 27			

¹ Le taux de la réduction de 70 % étant supprimé par la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009, les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009 bénéficient des taux de droit commun de 50 % ou de 60 % et doivent être déclarés dans les rubriques concernées (n° 2 ou 4) selon la localisation des investissements – ligne « régime normal ».

² **Attention :** Investissements réalisés dans le secteur agricole en Guyane : ne peuvent bénéficier du taux majoré de 60 % que les investissements réalisés via un schéma locatif. Les investissements directs relèvent du taux de 50 % et doivent donc être déclarés sur la ligne correspondant au régime normal de la rubrique 4 « Autres investissements réalisés ».

**FICHE DE CALCUL CONCERNANT LES INVESTISSEMENTS OUTRE-MER REALISES EN 2009 DANS LE CADRE DE L'ENTREPRISE
(CGI. art. 199 undecies B)**

REPORT DE LA REDUCTION D'IMPOT SUR LA DECLARATION 2042 C : LIGNES A REMPLIR

Nature des investissements	Montant de la réduction d'impôt à reporter
Investissements ayant fait l'objet avant le 1 ^{er} janvier 2009 d'une demande d'agrément, d'une déclaration d'ouverture de chantier ou d'un acompte d'au moins 50 %	Ligne 7 QE =
Investissements que vous donnez en location à une entreprise exploitante à laquelle vous rétrocédez une fraction de la réduction d'impôt ♦ à hauteur de 50 % ♦ à hauteur de 60 %	Ligne 7 QF = Ligne 7 QG =
Investissements réalisés dans votre entreprise : ♦ Montant de la réduction d'impôt afférente aux investissements réalisés ♦ Montant de la réduction d'impôt dont vous demandez l'imputation en 2009	Ligne 7 QH = Ligne 7 QI =
Autres investissements réalisés en 2009 (à l'exclusion des investissements cités ci-dessus)	Ligne 7 QJ =