

MEMORANDUM

De : Charles-Henri de Saint Julien

Date : 4 avril 2013

Objet : **Dispositions fiscales applicables à la vente des logements de la SCI N°DIE (Lotissement PALADINI).**

Nous faisons suite à votre demande du 26 mars 2013 par laquelle vous nous interrogez sur le traitement fiscal qui serait réservé à l'acquisition directe de logements par des particuliers résidents de France au sens des dispositions de l'article 4 B du CGI (ci-après : « **CGI** ») dans le cadre des dispositions de l'article 199 *undecies* A du même Code et dont la construction serait réalisée par la SCI visée en objet.

Nous comprenons que vous vous interrogez plus particulièrement :

1. Sur la nature des dispositions de défiscalisation applicable eu égard à la situation juridique¹ du dossier ;
2. Sur les différents taux de réduction d'impôt sur le revenu des personnes physiques susceptible d'être obtenus par les investisseurs ;
3. Sur les règles applicables en matière de plafonnement outre-mer et global des réductions d'impôt tirées de ces investissements.

Après un bref rappel des paramètres qui constituent le cadre fiscal de notre intervention, vous voudrez bien trouver ci-après notre réponse à ces questions.

¹ Bien que le présent mémorandum n'examine aucune question juridique autre que celles expressément indiquées.

1. Principaux paramètres et hypothèses.

Nous comprenons que, par un arrêté n° 2010/276 publié et notifié le 24/03/2010, la Ville de Nouméa a accordé à la SCI N'DIE un permis pour la construction d'un bâtiment à usage de logements en R+2 sur les lots n° 105, 106 et 18 du lotissement PALADINI au Haut-Magenta (ci-après : « **le Permis de Construire** »).

Par arrêté n° 2012/73 publié le 07/02/12 et notifié le 09/02/2012, la Ville de Nouméa a accordé à la SCI N'DIE une prorogation de ce permis (ci-après : « **le Permis de Construire Prorogé** »).

Par ailleurs, les logements construits seront tous munis d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable.

Les investisseurs auront vocation à acquérir les logements individuels dans le cadre de contrats de vente en l'état futur d'achèvement (ci-après « **VEFA** »).

Enfin, la déclaration d'ouverture du chantier correspondant a été déposée auprès de la Ville de Nouméa le 21/11/2012.

2. Régime de défiscalisation applicable.

Nous comprenons que le dispositif de défiscalisation dont l'application est recherchée serait celui du b du 2 de l'article 199 *undecies* A du CGI qui dispose que la réduction d'impôt sur le revenu des personnes physiques prévu par cet article s'applique :

« Au prix de revient de l'acquisition ou de la construction régulièrement autorisée par un permis de construire d'un immeuble neuf [...] que le propriétaire prend l'engagement de louer nu dans les six mois de l'achèvement ou de l'acquisition si elle est postérieure pendant cinq ans au moins à des personnes, autres que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal, qui en font leur habitation principale ».

Cependant, le 6 bis de ce même article 199 *undecies* A prévoit que :

« La réduction d'impôt ne s'applique pas aux investissements mentionnés aux b, c et d du 2 engagés après le 31 décembre 2010 ».

Or, le 7° de l'article 38-I de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 prévoit que :

« Au sens du présent 6 bis, sont considérés comme engagés :

- *les investissements mentionnés au b du même 2 au titre de logements que le contribuable fait construire ou acquiert neuf ou en l'état futur d'achèvement, dont les permis de construire ont été délivrés »*

Pour les raisons exposées au point précédent, le Permis de Construire a été délivré avant le 31 décembre 2010.

Il devrait donc en résulter que les acquisitions de logements réalisées dans le cadre de ce projet relèvent, pour l'appréciation notamment du calcul de la réduction d'impôt applicable, des dispositions du 6 de l'article 199 *undecies* A du CGI.

Le législateur n'a pas précisé, pour l'appréciation de cette condition, si la prorogation éventuelle du Permis de Construire pourrait modifier cette analyse.

A notre sens, et eu égard aux commentaires actuels de la DGFIP, il convient de prendre en compte la date de délivrance du permis initial².

Le régime fiscal applicable aux acquisitions de logements réalisés dans le cadre de ce projet devrait être celui indiqué au 6 de l'article 199 *undecies* A du CGI et non du 6 bis du même article.

Il en résulte notamment que les logements acquis par les investisseurs ne devront pas nécessairement être mis en location au plus tard le 31 décembre 2013, comme l'exige le 6 bis de l'article 199 *undecies* A du CGI.

3. Taux de réduction d'impôt applicables.

Conformément aux dispositions du 6 de l'article 199 *undecies* A du CGI, en matière de VEFA, le fait générateur de la réduction d'impôt est réalisé à la date d'achèvement des logements, la base de la réduction d'impôt étant égale à 20 % des sommes effectivement versées au cours de l'année de ce fait générateur.

C'est donc à partir de l'année de l'achèvement des logements que l'investisseur pourra prétendre imputer sa réduction d'impôt, ainsi que des quatre années suivantes.

Par ailleurs, le 3^{ème} alinéa du 6 de l'article 199 *undecies* A du CGI prévoit que la réduction d'impôt est égale à 30 % de la base éligible pour les investissements mentionnés au b du 2 de l'article 199 *undecies* A du CGI, ce taux étant de 38 % lorsque l'investissement remplit les conditions aux 5^{ème} et 6^{ème} alinéas du 6 de l'article 199 *undecies* A du CGI (logements du secteur dit « *locatif intermédiaire* »).

² Pour l'appréciation de la condition de location dans les trente-six mois de la délivrance du permis de construire, l'administration a indiqué que : « *Si le permis de construire accordé à un projet de construction de logements est transféré à différents opérateurs immobiliers successifs, le délai ci-dessus s'apprécie à compter de la date de délivrance initiale du permis de construire. La même règle s'applique en cas de modification du permis de construire* » (BOI-IR-RICI-80-10-20-10 n° 400, 12-09-2012).

Enfin, lorsque les logements construits sont munis d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, les taux de réduction d'impôt s'élèvent respectivement à 33 % et à 40 % selon que les biens relèvent du « *secteur libre* » ou du « *secteur intermédiaire* », conformément aux dispositions du 8^{ème} alinéa du 6 de l'article 199 *undecies* A du CGI.

4. Plafonnements outre-mer et global.

Conformément aux dispositions de l'article 199 *undecies* D du CGI, la somme des réductions d'impôt sur le revenu mentionnées aux articles 199 *undecies* A, 199 *undecies* B et 199 *undecies* C et des reports de ces réductions d'impôt dont l'imputation est admise pour un contribuable au titre d'une même année d'imposition ne peut excéder un montant de 40.000 € comprenant dans l'ordre d'imputation suivant :

- La somme de la réduction d'impôt sur le revenu mentionnée à l'article 199 *undecies* C et des reports de cette réduction d'impôt, dans la limite de 40.000 € ;
- La somme des réductions d'impôt sur le revenu mentionnées aux articles 199 *undecies* A et 199 *undecies* B et des reports de ces réductions d'impôt, dans la limite de 30.600 €, diminuée du montant de l'imputation effectuée en vertu de l'alinéa précédent.

Ainsi, dans l'hypothèse d'une acquisition en VEFA dans le cadre ci-dessus, l'investisseur ne pourrait bénéficier d'une réduction d'impôt outre-mer supérieure à 30.600 €³.

Le surplus excédant la somme de 30.600 € ci-dessus évoquée serait définitivement perdu.

Par ailleurs, et dans la mesure où la déclaration d'ouverture de chantier visée au point 1 ci-dessus est antérieure au 1^{er} janvier 2013, l'investisseur pourra bénéficier du plafonnement global des réductions d'impôt en vigueur pour la réalisation d'investissements réalisés au cours de l'année 2012.

Il en résulte que, après avoir appliqué le plafonnement de 30.600 € visé ci-dessus, le contribuable devra appliquer au montant de la réduction d'impôt obtenue un plafonnement de 18.000 € majorés de 4 % du montant de son revenu imposable.

En tout état de cause, le contribuable devra également tenir compte des éventuelles modifications législatives intervenues entre la date des présentes et la date de réalisation effective de son investissement.

³ Dans l'hypothèse où il ne réaliserait pas d'autre investissement en 2013 dans le cadre des dispositions des articles 199 *undecies* B et 199 *undecies* C du CGI, et ne bénéficierait pas de reports de cette dernière réduction d'impôt pour au titre de cette même année.