

LOI GIRARDIN

Article 199 undecies A

Modifié par Décret n°2008 -294 du 1er avril 2008 - art. 1

1. Il est institué une réduction d'impôt sur le revenu pour les **contribuables domiciliés en France** au sens de l'article 4 B **qui investissent 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, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises, entre la date de promulgation de la loi n° 2003 -660 du 21 juillet 2003 de programme pour l'outre-mer et le 31 décembre 2017.

2. La réduction d'impôt s'applique :

a) Au prix de revient de l'acquisition ou de la construction régulièrement autorisée par un permis de construire d'un immeuble neuf situé dans les départements ou collectivités visés au 1, que le propriétaire prend l'engagement d'affecter dès l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure à son habitation principale pendant une durée de cinq ans ;

b) **Au prix de revient de l'acquisition ou de la construction régulièrement autorisée par un permis de construire d'un immeuble neuf situé dans les départements ou collectivités visés au 1, 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 ;**

c) Au prix de souscription de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs situés dans les départements ou collectivités visés au 1 et qu'elles donnent en location nue pendant cinq ans au moins à compter de leur achèvement à des personnes, autres que les associés de la société, leur conjoint ou les membres de leur foyer fiscal, qui en font leur habitation principale. Ces sociétés doivent s'engager à achever les fondations des immeubles dans les deux ans qui suivent la clôture de chaque souscription annuelle. Les souscripteurs doivent s'engager à conserver les parts ou actions pendant cinq ans au moins à compter de la date d'achèvement des immeubles ;

d) Aux souscriptions au capital de sociétés civiles régies par la loi n° 70- 1300 du 31 décembre 1970 fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, lorsque la société s'engage à affecter intégralement le produit de la souscription annuelle, dans les six mois qui suivent la clôture de celle-ci, à l'acquisition de logements neufs situés dans les départements ou collectivités visés au 1 et affectés pour 90 % au moins de leur superficie à usage d'habitation. Ces sociétés doivent s'engager à louer les logements nus pendant cinq ans au moins à compter de leur achèvement ou de leur acquisition si elle est postérieure à des locataires, autres que les associés de la société, leur conjoint ou les membres de leur foyer fiscal, qui en font leur habitation principale. Les souscripteurs doivent s'engager à conserver les parts pendant cinq ans au moins à compter de ces mêmes dates ;

e) Au montant des travaux de réhabilitation réalisés par une entreprise, à l'exclusion de ceux qui constituent des charges déductibles des revenus fonciers en application de l'article 31, et portant sur des logements achevés depuis plus de quarante ans, situés dans les départements ou collectivités visés au 1, que le propriétaire prend l'engagement, pour une durée de cinq ans, soit d'affecter dès l'achèvement des travaux à son habitation principale, soit de louer nu dans les six mois qui suivent l'achèvement des travaux à des personnes qui en font leur habitation principale et autres que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal. Un décret détermine les conditions d'application de ces dispositions, et notamment la nature des travaux de réhabilitation éligibles ;

TARBES

4, Avenue Jean-Jaurès 65800 AUREILHAN
Tel : +33(0)5 62 53 18 40 Fax : +33(0)5 62 53 18 44

TOULOUSE / SAINT GAUDENS

18, Place Jean-Jaurès 31800 SAINT GAUDENS
Tel : +33(0)5 61 79 57 62 Fax : +33(0)5 61 79 45 10

AUCH

7 Place Villaret Joyeuse 32000 AUCH
Tel : +33(0)5 62 05 64 45 Fax : +33(0)5 62 05 54 27

contact@euclideconseil.fr

f) Aux souscriptions en numéraire au capital des sociétés de développement régional des départements ou collectivités visés au 1 ou de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun effectuant dans les douze mois de la clôture de la souscription des investissements productifs neufs dans ces départements ou collectivités et dont l'activité réelle se situe dans les secteurs éligibles pour l'application des dispositions du I de l'article 199 undecies B. Lorsque la société affecte tout ou partie de la souscription à la construction d'immeubles destinés à l'exercice d'une activité située dans l'un de ces secteurs, elle doit s'engager à en achever les fondations dans les deux ans qui suivent la clôture de la souscription. La société doit s'engager à maintenir l'affectation des biens à l'activité dans les secteurs visés ci-dessus pendant les cinq ans qui suivent leur acquisition ou pendant leur durée normale d'utilisation si elle est inférieure ;

g) Aux souscriptions en numéraire, agréées par le ministre chargé du budget, au capital de sociétés qui ont pour objet le financement par souscriptions en numéraire au capital ou par prêts participatifs, selon des modalités et limites fixées par décret, d'entreprises exerçant leur activité exclusivement outre-mer dans un secteur éligible défini au I de l'article 199 undecies B et qui affectent ces prêts et souscriptions à l'acquisition et à l'exploitation d'investissements productifs neufs.

Ces sociétés spécialisées ne bénéficient pas, pour la détermination de leur propre résultat, des déductions prévues à l'article 217 undecies. L'équivalent de 60 % de la réduction d'impôt ainsi obtenue doit bénéficier à l'entreprise qui acquiert et exploite l'investissement ;

h) Aux souscriptions en numéraire au capital d'une société mentionnée au II bis de l'article 217 undecies, sous réserve de l'obtention d'un agrément préalable du ministre chargé du budget délivré dans les conditions prévues au III du même article.

Les souscripteurs de parts ou actions des sociétés mentionnées aux f, g et h doivent s'engager à les conserver pendant cinq ans à compter de la date de la souscription.

3. La réduction d'impôt n'est pas applicable au titre des immeubles et des parts ou actions mentionnés au 2 dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des immeubles, parts ou actions, ou le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire de l'immeuble, des parts ou des actions, ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction prévue au présent article pour la période restant à courir à la date du décès.

4. Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, la constitution ou l'augmentation du capital des sociétés mentionnées au 2 dont le montant est supérieur à 4 600 000 euros doit avoir été portée, 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.

5. **Pour le calcul de la réduction d'impôt**, les sommes versées au cours de la période définie au 1 sont prises en compte, pour les investissements mentionnés aux a, b, c, d, et e du 2, dans **la limite de 2 058 euros hors taxes par mètre carré de surface habitable**. Cette limite est relevée chaque année, au 1er janvier, dans la même proportion que la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publiée par l'Institut national de la statistique et des études économiques. La moyenne mentionnée ci-dessus est celle des quatre derniers indices connus au 1er novembre qui précède la date de référence.

6. **La réduction d'impôt** est effectuée, pour les investissements mentionnés au a du 2, pour le calcul de l'impôt dû au titre de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, et des neuf années suivantes. Pour les investissements visés aux b, c, d, f, g et h du 2, elle est effectuée pour le calcul de l'impôt dû au titre de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, ou de la souscription des parts ou actions, et des quatre années suivantes. Pour les investissements visés au e, elle est effectuée pour le calcul dû au titre de l'année d'achèvement des travaux de réhabilitation et des quatre années suivantes. Chaque année, la base de la réduction est égale, pour les investissements mentionnés au a du 2, à 10 % des sommes effectivement payées au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né et, pour les investissements visés aux b, c, d, e, f, g et h du 2, à 20 % des sommes effectivement payées au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né.

La réduction d'impôt est égale à 25 % de la base définie au premier alinéa, pour les investissements mentionnés au a et au e du 2, à **40 % de la même base**, pour les investissements mentionnés aux b, c et d du 2, et à **50 % de la même base** pour les investissements mentionnés aux f, g et h du 2.

La réduction d'impôt est portée à 50 % de la base définie au premier alinéa pour les investissements mentionnés aux b, c et d du 2, **si les conditions suivantes sont réunies** :

1° Le contribuable ou la société s'engage à louer n u l'immeuble dans les six mois de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure et pendant six ans au moins à des personnes qui en font leur habitation principale. En cas de souscription au capital de sociétés visées aux c et d du 2, le contribuable s'engage à conserver ses parts ou actions pendant au moins six ans à compter de la date d'achèvement des logements ou de leur acquisition si elle est postérieure ;

2° **Le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret.**

Toutefois, pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer et la collectivité départementale de Mayotte mentionnés aux a, b, c, d et e du 2, les taux de 25 %, 40 % et 50 % visés aux deuxième et troisième

alinéas sont majorés de dix points lorsque le logement est situé dans une zone urbaine sensible définie au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

En outre, 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 visés aux deuxième, troisième et sixième alinéas sont majorés de quatre points. Un arrêté du ministre chargé du budget fixe la nature des dépenses d'équipements qui ouvrent droit à cette majoration.

7. En cas de non-respect des engagements mentionnés aux 2 et 6, ou de cession ou de démembrement du droit de propriété, dans des situations autres que celle prévue au 3, de l'immeuble ou des parts et titres, ou de non-respect de leur objet exclusif par les sociétés concernées, ou de dissolution de ces sociétés, la réduction d'impôt pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année où interviennent les événements précités. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables si les investissements productifs sont compris dans un apport partiel d'actif réalisé sous le bénéfice de l'article 210 B ou si la société qui en est propriétaire fait l'objet d'une fusion placée sous le régime de l'article 210 A, à la condition que la société bénéficiaire de l'apport, ou la société absorbante, selon le cas, réponde aux conditions du 2 et s'engage dans l'acte d'apport ou de fusion à respecter les engagements mentionnés au e du 2 pour la fraction du délai restant à courir.

Le décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune au cours d'une des années suivant celle où le droit à réduction d'impôt est né n'a pas pour conséquence la reprise des réductions d'impôt pratiquées.

La location d'un logement neuf consentie dans les conditions fixées par décret à un organisme public ou privé pour le logement à usage d'habitation principale de son personnel ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt.

NOTA:

Modifications effectuées en conséquence des articles 5 et 8 de la loi n° 2003-276 du 28 mars 2003 et de l'article 58-I de la loi n° 2004-1485 du 30 décembre 2004