

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

4 A-5-04

N° 109 du 8 JUILLET 2004

REDUCTION D'IMPOT OU DEDUCTION AU TITRE DES INVESTISSEMENTS REALISES OUTRE-MER
PAR LES PERSONNES PHYSIQUES ET LES ENTREPRISES.
INVESTISSEMENT DANS LE SECTEUR LOCATIF INTERMEDIAIRE. ACTUALISATION DES PLAFONDS DE LOYER
ET DE RESSOURCES DU LOCATAIRE. PLAFONNEMENT DE LA BASE DE LA REDUCTION D'IMPOT.

(C.G.I., art. 199 undecies, 199 undecies A, 217 undecies et 217 duodecies)

NOR : ECO F 04 20130 J

Bureau C2

P R E S E N T A T I O N

Pour l'application des dispositions des articles 199 undecies, 199 undecies A, 217 undecies et 217 duodecies du code général des impôts dans le secteur intermédiaire, des plafonds de loyer et de ressources du locataire doivent être respectés. Ces montants sont révisés annuellement.

Pour les baux conclus en 2004 avec un nouveau locataire ou faisant l'objet en 2004 d'un renouvellement exprès, les plafonds de loyer applicables sont fixés par la présente instruction.

Les plafonds de ressources du locataire applicables pour l'année 2004 sont fixés par le décret n° 2004-523 du 10 juin 2004 pris pour l'application de l'article 199 undecies A du CGI.

La base de la réduction d'impôt est plafonnée pour tous les investissements à 1 750 € par mètre carré de surface habitable.

Le relèvement de cette limite prévu au 5 de l'article 199 undecies A du code précité est également fixé dans la présente instruction pour les départements d'outre-mer et les collectivités qui ne sont pas dotées de leur propre index de construction.

•

1. Une réduction d'impôt au taux de 50 % est prévue au quatrième alinéa du 3 de l'article 199 undecies du CGI en faveur des personnes physiques qui ont réalisé, au plus tard le 31 décembre 2000, des investissements dans les départements et territoires d'outre-mer dans le secteur locatif intermédiaire.

Pour l'application de ces dispositions, des plafonds de loyer et de ressources du locataire sont prévus par l'article 46 AG decies de l'annexe III au code déjâcité. Ces plafonds sont révisés chaque année conformément aux dispositions du même article.

2. L'article 20 de la loi de programme pour l'outre-mer du 21 juillet 2003 aménage l'article 199 undecies A du CGI sans modifier l'économie générale de la réduction d'impôt. Il prévoit l'application d'une réduction d'impôt en faveur des contribuables qui réalisent, jusqu'au 31 décembre 2017, certains investissements outre-mer.

Pour l'application de ces dispositions, des plafonds de loyer et de ressources du locataire sont prévus par l'article 46 AG duodecies de l'annexe III au code précité. Ces plafonds sont révisés chaque année conformément aux dispositions du même article.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 50 % lorsque l'investissement est réalisé dans le secteur du logement intermédiaire. Toutefois, lorsque l'investissement est réalisé dans les D.O.M. ou à Mayotte, une majoration de dix points peut s'ajouter à ce taux lorsque le logement est situé dans une zone urbaine sensible ; par ailleurs, une majoration de quatre points peut également s'appliquer lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement.

La base de la réduction d'impôt est plafonnée pour tous les investissements à 1 750 € HT par mètre carré de surface habitable. Cette limite est relevée chaque année au 1^{er} janvier dans la même proportion que la variation de l'index de la construction publié par l'institut de la statistique de chaque collectivité lorsqu'il existe.

3. Le I de l'article 217 undecies du CGI, dans sa rédaction issue de la loi n° 2003-660 du 21 juillet 2003, et l'article 217 duodecies du même code prévoient une déduction du revenu imposable des entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés qui ont réalisé outre-mer, au plus tard le 31 décembre 2017, des investissements dans le secteur du logement intermédiaire.

Pour l'application de ces dispositions, les plafonds de loyer et de ressources du locataire sont prévus par l'article 140 nonies de l'annexe II au code précité. Ces plafonds sont révisés chaque année conformément aux dispositions des articles 46 quater-0 ZZ ter et 46 AG decies ou 46 AG duodecies de l'annexe III au CGI (l'article 46 quater-0 ZZ ter qui mentionnait les limites de l'article 46 AG decies de l'annexe III au CGI a été modifié par le décret n° 2004-14 du 5 janvier 2004 et renvoie désormais aux limites mentionnées à l'article 46 AG duodecies de l'annexe III au code précité).

A – Plafonds de loyer applicables en 2004

Pour les baux conclus en 2004¹ avec un nouveau locataire ou faisant l'objet en 2004 d'un renouvellement exprès, le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder :

- 129 € dans les départements d'outre-mer et Mayotte ;

- 172 € à Saint -Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.

B – Plafonds de ressources applicables en 2004²

4. Les ressources du locataire s'entendent des revenus nets de frais professionnels qui figurent 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 (CGI, annexe III, art. 46 AG decies I-2. et CGI, art. 46 AG duodecies 2.).

¹ Pour les années précédentes, voir DB 4 A 2144, n° 72 et le BOI 4 A-4-03 pour la déduction prévue à l'article 217 undecies du code général des impôts.

² Lorsque tout ou partie des revenus perçus par le contribuable n'est pas imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire, il convient de se référer à l'avis d'impôt sur le revenu ou au document en tenant lieu, établi par l'administration fiscale de cet Etat ou territoire (cf. DB 5 B 3372, n° 29).

5. Pour les baux conclus en 2004, le décret n° 2004-523 du 10 juin 2004 a fixé les plafonds annuels de ressources suivants :

Composition du foyer locataire	Plafond annuel de ressources (en euros)
Personne seule ³	25 000
Couple marié	46 239
Personne seule ou couple marié ayant une personne à charge	48 914
Personne seule ou couple marié ayant deux personnes à charge	51 589
Personne seule ou couple marié ayant trois personnes à charge	55 163
Personne seule ou couple marié ayant quatre personnes à charge	58 737
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 3750

6. Pour l'application des réductions d'impôt prévues aux articles 199 undecies et 199 undecies A du CGI, lorsque la location est consentie à un organisme public ou privé pour le logement à usage d'habitation principale de son personnel, les ressources du sous-locataire et le loyer de chacun des baux conclus entre, d'une part, le propriétaire du logement et la personne morale et, d'autre part, la personne morale et l'occupant du logement, ne doivent pas excéder ces mêmes plafonds.

7. Lorsque le locataire est un enfant à charge de ses parents au sens des articles 196 ou 196 B du CGI, les ressources retenues sont celles figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu du foyer fiscal. Le plafond applicable est celui du ou des parents, alors même que l'enfant est seul titulaire du bail.

C – Plafonds par mètre carré de surface habitable applicables en 2004

8. La limite de 1750 € HT par mètre carré de surface habitable prévue par le 5 de l'article 199 undecies A du CGI est portée pour l'année 2004 à :

- 1 778 € HT en Nouvelle Calédonie.

- 1 761 € HT en Polynésie Française.

- 1 796 € HT pour les autres départements d'outre-mer et collectivités qui ne sont pas dotés de leur propre index de la construction.

Annoter : Documentation de base 4 A 2144.

La Directrice de la Législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

³ Ce plafond est multiplié par le nombre de personnes cotitulaires du bail lorsqu'elles appartiennent à des foyers fiscaux distincts.