

# BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

## 5 B-4-08

N° 13 du 7 FÉVRIER 2008

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. PRISE EN COMPTE DE LA CREATION DES COLLECTIVITES D'OUTRE-MER DE SAINT-MARTIN ET SAINT-BARTHELEMY (LOI ORGANIQUE N° 2007-223 DU 21 FEVRIER 2007 PORTANT DISPOSITIONS STATUTAIRES ET INSTITUTIONNELLES RELATIVES A L'OUTRE-MER, ARTICLE 105 DE LA LOI N° 2007-1824 DU 25 DECEMBRE 2007 DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2007)

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

NOR : ECE L 08 20575J

Bureau C 2

### PRESENTATION

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

Pour le bénéfice de ces dispositions, les plafonds de ressources sont appréciés en fonction de la situation de l'ensemble des couples, y compris ceux vivant en concubinage (voir le tableau prévu à l'article 46 AG duodecies de l'annexe III au CGI). Pour plus de précisions sur les modalités d'appréciation des plafonds de ressources des locataires, il convient de se reporter aux dispositions des n°s 70. et suivants de l'instruction administrative du 2 novembre 2006 publiée au bulletin officiel des impôts (BOI) sous la référence 5 D-4-06.

Pour l'application des dispositions de l'article 199 undecies A du CGI, la base de la réduction d'impôt est plafonnée pour tous les investissements réalisés outre-mer, à un montant fixé par mètre carré de surface habitable.

La présente instruction administrative a pour objet d'indiquer les plafonds d'investissement, de loyer et de ressources applicables en 2008.

Elle précise en outre les plafonds à retenir pour les investissements réalisés à Saint-Martin et Saint-Barthélemy du fait des modifications statutaires et institutionnelles opérées par la loi organique n° 2007-223 du 21 février 2007 et des aménagements apportés aux articles précités du CGI par l'article 105 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007.

•

- 1 -

7 février 2008

3 507013 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

I.S.S.N. 0982 801 X

DGI - Bureau L 3, 64-70, allée de Bercy - 75574 PARIS CEDEX 12

Directeur de publication : Jean-Marc FENET

Responsable de rédaction : Christian MIRANDOL

Impression : S.D.N.C.

82, rue du Maréchal Lyautey - BP 3045 - 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

1. L'article 20 de la loi n° 2003-660 de programme pour l'outre-mer du 21 juillet 2003 aménage l'article 199 undecies A du CGI sans modifier substantiellement l'économie générale de la réduction d'impôt sur le revenu (dispositif dit « Loi Girardin »).

Pour l'application de ces dispositions, lorsque l'investissement est réalisé dans le secteur locatif intermédiaire, des plafonds de loyer et de ressources du locataire sont prévus par l'article 46 AG duodecies de l'annexe III au CGI. Ces plafonds sont révisés chaque année conformément aux dispositions du même article.

Par ailleurs, la base de la réduction d'impôt est plafonnée pour tous les investissements réalisés outre-mer à un montant fixé par mètre carré de surface habitable.

2. 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 résultat 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 duodecies de l'annexe III au CGI.

3. L'article 105 de la loi de finances rectificatives pour 2007 (n° 2007-1824 du 25 décembre 2007) modifie les articles 199 undecies A et 217 duodecies du CGI afin de prendre en compte, à compter du 15 juillet 2007, la création, par la loi organique n° 2007-223 du 21 février 2007 portant dispositions statutaires et institutionnelles relatives à l'outre-mer, des collectivités d'outre-mer (COM) de Saint-Martin et Saint-Barthélemy, auparavant rattachées au département d'outre-mer (DOM) de la Guadeloupe.

Jusqu'au 15 juillet 2007, les plafonds de loyer et de ressources du locataire applicables à Saint-Martin et Saint-Barthélemy étaient identiques à ceux applicables en Guadeloupe.

A cet égard, il est précisé que les plafonds de loyer et de ressources du locataire applicables à Saint-Martin et Saint-Barthélemy à compter du 15 juillet 2007 demeurent identiques, comme auparavant, à ceux applicables en Guadeloupe et dans les autres départements d'outre-mer (voir BOI 5 B-4-07). Pour les investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, ces plafonds sont précisés ci-après.

#### **A. PLAFOND PAR MÈTRE CARRÉ DE SURFACE HABITABLE**

4. La limite applicable aux investissements réalisés en 2008 s'établit à 2 058 € par mètre carré de surface habitable.

Cette limite s'applique quelle que soit la collectivité dans laquelle l'investissement est réalisé (départements d'outre-mer (DOM), Saint-Martin, Saint-Barthélemy, Saint-Pierre-et-Miquelon, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises).

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

#### **B. PLAFONDS DE LOYER**

5. Pour les baux conclus en 2008 avec un nouveau locataire ou faisant l'objet en 2008 d'un renouvellement exprès, le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder :

- 145 € dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et à Mayotte ;

- 184 € à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.

#### **C. PLAFONDS DE RESSOURCES**

6. Les ressources du locataire s'entendent des revenus imposables nets de frais professionnels, au sens du 2° bis de l'article 5 du CGI, 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<sup>1</sup> (pour plus de précisions, voir les n° s 75. et suivants de l'instruction administrative du 9 janvier 2006 publiée au BOI 5 B-1-06).

Il est précisé que l'intégration dans le barème de l'impôt sur le revenu de l'abattement de 20 %, issue de la réforme de l'impôt sur le revenu prévue aux articles 75 et 76 de la loi de finances pour 2006 et à l'article 2 de la loi de finances pour 2007, n'a pas d'incidence sur l'actualisation des plafonds de ressources applicables.

7. Le décret pris pour l'application des articles 31 et 31 bis du CGI relatif à la mise en location de logements ainsi qu'aux souscriptions au capital de sociétés civiles de placement immobilier et modifiant l'annexe III à ce code, n° 2006-1005 du 10 août 2006, modifie les conditions d'appréciation des plafonds de ressources des locataires applicables pour le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu en faveur des investissements immobiliers locatifs réalisés en outre-mer.

Lorsque plusieurs personnes constituant des foyers fiscaux distincts sont titulaires du bail, il importe en principe que chacune d'elles satisfasse, en fonction de sa propre situation, aux conditions de ressources mentionnées ci-dessus.

Toutefois, il convient désormais d'apprécier globalement les ressources des contribuables vivant en concubinage. En d'autres termes, il y a lieu de faire masse des revenus des foyers fiscaux de chaque concubin et de comparer le montant ainsi obtenu aux plafonds de ressources applicables aux couples ou, le cas échéant, aux couples avec personnes à charge.

Le tableau ci-dessous est modifié conformément aux dispositions du décret n° 2006-1005 du 10 août 2006 précité.

8. Pour les baux conclus en 2008, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer du locataire	Plafonds annuels de ressources	
	DOM, Saint-Martin, Saint-Barthélemy et Mayotte	Polynésie française ; Nouvelle-Calédonie ; îles Wallis et Futuna ; les Terres australes et antarctiques françaises et Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule <sup>2</sup>	27 781 €	26 962 €
Couple	51 383 €	49 867 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	54 355 €	52 751 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	57 327 €	55 636 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	61 300 €	59 489 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	65 271 €	63 344 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 4 169 €	+ 4 045 €

Il est rappelé que les montants ci-dessus s'entendent, conformément aux dispositions du 2 de l'article 46 AG duodecimes de l'annexe III au CGI, des montants des revenus nets de frais professionnels et non du revenu fiscal de référence mentionné au IV de l'article 1417 du même code

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Ce plafond est multiplié par le nombre de personnes cotitulaires du bail lorsqu'elles appartiennent à des foyers fiscaux distincts.

**9.** Pour l'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 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.

**10.** Lorsque le locataire est un enfant à la 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.

DB liée : 5 B 3372.

BOI liés : 5 B-6-05, 5 B-1-06 et 5 B-4-07.

La Directrice de la Législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT