

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

5 B-4-07

N° 22 du 8 FEVRIER 2007

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 : BUD F 07 20496J

Bureau C 2

PRESENTATION

Pour l'application des dispositions des articles 199 undecies, 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. Ces montants sont révisés annuellement.

Pour le bénéfice de ces dispositions, de nouvelles conditions d'appréciation des plafonds de ressources du locataire et du sous-locataire sont applicables. Dans le tableau prévu à l'article 46 AG duodecies C de l'annexe III au code général des impôts, les plafonds de ressources sont désormais appréciés en fonction de la situation de l'ensemble des couples, y compris de celle des couples vivant en concubinage. Sur les modalités d'appréciation des plafonds de ressources des locataires, il convient de se reporter aux précisions apportées aux n°s 70. et suivants de l'instruction administrative du 2 novembre 2006 publiée au bulletin officiel des impôts sous la référence 5 D-4-06, telles que rappelées au n°6. de la présente instruction.

Pour l'application des dispositions de l'article 199 undecies A du code général des impôts, 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 de loyer, de ressources et d'investissement applicables en 2007.

•

- 1 -

8 février 2007

3 507022 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 : Bruno PARENT

Responsable de rédaction : Brice Cantin

Impression : S.D.N.C.

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

1. Une réduction d'impôt sur le revenu au taux de 50 % (dispositif dit « loi Pons ») est prévue au quatrième alinéa du 3 de l'article 199 undecies du code général des impôts (CGI) en faveur des personnes physiques qui ont réalisé, au plus tard le 31 décembre 2000, des investissements 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 CGI. Ces plafonds sont révisés chaque année conformément aux dispositions du même article.

2. 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 »). Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 50 % lorsque l'investissement est réalisé dans le secteur locatif intermédiaire. Ce taux est majoré de quatre points, lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement. Il est majoré de dix points, pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer et la collectivité départementale de Mayotte, lorsque le logement est situé dans une zone urbaine sensible (voir bulletin officiel des impôts (BOI) 5 B-1-06 du 9 janvier 2006).

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 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.

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 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.

A. PLAFOND PAR METRE CARRE DE SURFACE HABITABLE APPLICABLE EN 2007

4. La limite applicable aux investissements réalisés en 2007 s'établit à 1 959 € 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-Pierre-et-Miquelon, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, îles Wallis et Futuna et 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 APPLICABLES EN 2007

5. Pour les baux conclus en 2007¹ avec un nouveau locataire ou faisant l'objet en 2007 d'un renouvellement exprès, le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder :

- 140 € dans les départements d'outre-mer et Mayotte ;

- 180 € à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.

¹ Pour les années précédentes, voir documentation administrative de base (DB) 5 B 3372, n°s 26 et 27 pour la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies du CGI et, pour la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies A du même code, l'article 46 AG duodecies de l'annexe III au CGI et les BOI 5 B-12-04, 5 B-6-05 et 4 A-2-05.

C. PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES EN 2007

6. Les ressources du locataire² 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.

Le décret 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-avant.

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.

7. Pour les baux conclus en 2007, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer du locataire	Plafonds annuels de ressources	
	DOM et Mayotte	Polynésie française ; Nouvelle Calédonie ; îles Wallis et Futuna ; Terres australes et antarctiques françaises et Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule ³	26 939 €	26 144 €
Couple	49 824 €	48 354 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	52 706 €	51 151 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	55 588 €	53 948 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	59 440 €	57 684 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	63 291 €	61 423 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 4 042 €	+ 3 923 €

8. 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.

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).

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

9. 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.

DB liée : 5 B 3372.

BOI liés : 5 B-6-05 et 5 B-1-06.

La Directrice de la Législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT