RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : 5B-16-10 -25/02/2010
Date de publication : 25/02/2010

B.O.I. N° 27 DU 25 FEVRIER 2010

Sommaire :

PRESENTATION

- 1 - 25 février 2010

3 507027 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975
B.O.I.
Direction générale des finances publiques
Version imprimée: I.S.S.N. 0982 801 X
Version en ligne : I.S.S.N. 2105 2425
Directeur de publication : Philippe PARINI
Responsable de rédaction : Toussaint CENDRIER
Impression : S.D.N.C.
82, rue du Maréchal Lyautey – BP 3045 – 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex
Rédaction : ENT-CNDT
17, Bd du Mont d'Est – 93192 Noisy-le-Grand cedex

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

5 B-16-10

N° 27 DU 25 FEVRIER 2010

INSTRUCTION DU 16 FEVRIER 2010

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 POUR 2010 DES PLAFONDS DE LOYER ET DE RESSOURCES DU LOCATAIRE ET DU PLAFONNEMENT DE LA BASE DE LA REDUCTION D'IMPOT

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

NOR : ECE L 10 20347J

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 n° 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 de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif social issue du II de l'article 38 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 1 et codifiée sous l'article 199 undecies C du CGI, des plafonds de loyer et de ressources du locataire doivent également être respectés. Ces montants, révisés annuellement, sont prévus par l'article 46 AG sexdecies de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2010-58 du 15 janvier 2010 2 .
Pour l'application des dispositions des articles 199 undecies A et 199 undecies C 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 indique les montants **pour 2010** :
- des plafonds d'investissement applicables dans le cadre des dispositifs des articles 199 undecies A et 199 undecies C du CGI ;
- des plafonds de loyer et de ressources des locataires applicables dans le cadre des dispositifs des articles 199 undecies A et 217 undecies et 217 duodecies du CGI. Les plafonds applicables dans le cadre du dispositif de l'article 199 undecies C du CGI font l'objet de commentaires dans une instruction séparée à paraître au Bulletin officiel des impôts.
•

1.L'article 20 de la loi n° 2003-660 de programme pour l'outre-mer du 21 juillet 2003 a aménagé 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 II de l'article 38 de la loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer a mis en place un nouveau mécanisme de défiscalisation outre-mer en matière de logements locatifs sociaux. Ce dispositif de réduction d'impôt est codifié sous l'article 199 undecies C du CGI

Des plafonds de loyer et de ressources du locataire doivent également être respectés. Ces montants, révisés annuellement, sont prévus par l'article 46 A G sexdecies de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2010-58 du 15 janvier 2010 3 .

S'agissant de la base de la réduction d'impôt, elle est plafonnée au même montant fixé par mètre carré de surface habitable que celui prévu à l'article 199 undecies A du CGI.

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 de l'article 46 quater-0 ZZ ter de l'annexe III au CGI, qui renvoie à celles de l'article 46 AG duodecies.

4.Il est rappelé que les plafonds de loyer et de ressources du locataire applicables à Saint-Martin et Saint-Barthélemy demeurent identiques, comme auparavant, à ceux applicables en Guadeloupe et dans les autres départements d'outre-mer.

5.La présente instruction indique les montants **pour 2010** :

- des plafonds d'investissement applicables dans le cadre des dispositifs des articles 199 undecies A et 199 undecies C du CGI ;

- des plafonds de loyer et de ressources des locataires applicables dans le cadre des dispositifs des articles 199 undecies A et 217 undecies et 217 duodecies du CGI. Les plafonds applicables dans le cadre du dispositif de l'article 199 undecies C du CGI font l'objet de commentaires dans une instruction séparée à paraître au Bulletin officiel des impôts.

A. PLAFOND PAR METRE CARRE DE SURFACE HABITABLE

6.La limite applicable aux investissements réalisés en 2010 s'établit à 2 247 € 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 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

7.Pour les baux conclus en 2010 avec un nouveau locataire ou faisant l'objet en 2010 d'un renouvellement exprès, le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder :

- 152 € dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et à Mayotte ;

- 192 € 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

8.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 4 (pour plus de précisions, voir les n° 75 et suivants de l'instruction administrative du 9 janvier 2006 publiée au BOI 5 B-1-06).

9.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 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.

10.Pour les baux conclus en 2010, 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 ; Terres australes et antarctiques françaises ; Saint-Pierre-et-Miquelon
Personne seule[5]	29 018 €	28 163 €
Couple	53 671 €	52 088 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	56 775 €	55 100 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	59 880 €	58 114 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	64 029 €	62 138 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	68 178 €	66 164 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 4 355 €	+ 4 226 €

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

Il est rappelé que les montants ci-dessus s'entendent, conformément aux dispositions du 2 de l'article 46 AG duodecies de l'annexe III au CGI, des montants des revenus nets de frais professionnels et non du revenu fiscal de référence mentionné au 1°du IV de l'article 1417 du même code.

11.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.

12.S'agissant des locataires fiscalement à la charge de leurs parents ou rattachés à leur foyer fiscal, les modalités particulières d'appréciation de leurs ressources dans le cadre général des dispositifs d'incitation fiscales à l'investissement locatif font l'objet de commentaires dans une instruction publiée le 4 février 2010 au Bulletin officiel des impôts sous référence 5 B-11-10 .

DB liée : 5 B 3372

BOI liés : 5 B-6-05 , 5 B-1-06 , 5 B-4-07 , 5 B-4-08 et 5 B-7-09 .

La Directrice de la Législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

1 Loi n° 2009-594 du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer (Journal officiel du 28 mai 2010).

2 Décret n° 2010-58 du 15 janvier 2010 fixant les modalités d'application de l'article 199 undecies C du code général des impôts relatif aux investissements réalisés dans le secteur locatif social outre-mer (Journal officiel du 17 janvier 2010).

3 Décret n° 2010-58 du 15 janvier 2010 fixant les modalités d'application de l'article 199 undecies C du code général des impôts relatif aux investissements réalisés dans le secteur locatif social outre-mer (Journal officiel du 17 janvier 2010).

4 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).