

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

N° 19 DU 10 MARS 2011

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

5 B-4-11

INSTRUCTION DU 2 MARS 2011

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 2011 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 11 20398 J

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 2009¹ 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 2010².

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.

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).

La présente instruction indique les montants **pour 2011** :

- 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 au 2° du 6 de l'article 199 undecies A du CGI ainsi qu'à l'article 46 AG duodecimes de l'annexe III au même code. Ces plafonds sont révisés chaque année conformément aux dispositions des mêmes articles.

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, conformément au 5 de l'article 199 undecies A du CGI.

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 AG sexdecimes de l'annexe III au CGI, issu du décret n° 2010-58 du 15 janvier 2010³.

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 précitée, et l'article 217 duodecimes 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 CGI. Ces plafonds sont révisés chaque année conformément aux dispositions de l'article 46 quater-0 ZZ ter de l'annexe III au code précité, qui renvoie à celles de l'article 46 AG duodecimes de la même annexe.

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 2011 :

- 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 duodecimes 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 2011 s'établit à 2 247 €⁴ 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).

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 Compte tenu de la variation négative de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice national mesurant le coût de la construction publiée par l'INSEE, l'actualisation de la limite pour 2011 aurait conduit à une diminution du plafond par mètre carré de surface habitable. Conformément au 5 de l'article 199 undecies A et au premier alinéa du II de l'article 199 undecies C du CGI, qui prévoient que cette limite est relevée chaque année, le plafond applicable en 2010 (2 247 € par mètre carré de surface habitable) est reconduit pour l'année 2011.

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 2011 avec un nouveau locataire ou faisant l'objet en 2011 d'un renouvellement exprès, le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas excéder :

- 156 € dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et à Mayotte ;

- 196 € 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 antérieure⁵ (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) et non du revenu fiscal de référence mentionné au 1° du IV de l'article 1417 du même code.

9. Il est rappelé que le décret n° 2006-1005 du 10 août 2006 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, a modifié 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.

Ainsi, lorsque plusieurs personnes constituant des foyers fiscaux distincts sont titulaires du bail, en principe chacune d'elles doit satisfaire, 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.

⁵ 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).

10. Pour les baux conclus en 2011, 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 ⁶	29 627 €	28 676 €
Couple	54 797 €	53 036 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	57 966 €	56 103 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	61 136 €	59 172 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	65 372 €	63 269 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	69 608 €	67 368 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 4 447 €	+ 4 303 €

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, 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 l'instruction administrative du 15 janvier 2010 publiée au Bulletin officiel des impôts le 4 février 2010 sous la 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, 5 B-7-09, 5 B-11-10 et 5 B-16-10.

La Directrice de la législation fiscale

Marie-Christine LEPETIT

⁶ Ce plafond est multiplié par le nombre de personnes cotitulaires du bail lorsqu'elles appartiennent à des foyers fiscaux distincts.