

**Le dispositif calédonien de défiscalisation
en faveur de l'investissement dans le secteur
du logement intermédiaire**
(Article Lp. 136-II-2° du Code des impôts de la Nouvelle-Calédonie)



PH. BERNIGAUD & A. BERGEOT
NOTAIRES ASSOCIÉS



PH. BERNIGAUD & A. BERGEOT
NOTAIRES ASSOCIÉS



Si vous souhaitez plus d'informations sur ce sujet,
contactez-nous :

CONTACT

contact@notairesnoumea.com

www.notaires-associes.nc

S.C.P. BERNIGAUD & BERGEOT NOTAIRES ASSOCIÉS

BUREAU À NOUMÉA

Le Rougemont – 85, route de l'Anse Vata

BP 9175 – 98807 Nouméa Sud

Tél. : (687) **27 49 42** – Fax : (687) 28 36 10

BUREAU À KONÉ

Tél. / Fax : (687) **47 32 11**

Le dispositif calédonien de défiscalisation en faveur de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire, créé par la loi du pays du 13 décembre 2013¹, institue une réduction d'impôt sur le revenu des personnes physiques. L'arrêté du gouvernement du 30 décembre 2013² est venu préciser les modalités d'application de cette loi.

Ce dispositif bénéficie aux contribuables domiciliés fiscalement en Nouvelle-Calédonie, au sens de l'article 48 du CINC³, qui :

- soit achètent un logement en vue de le louer à un tiers ;
- soit sont primo-accédants et achètent ou font construire un logement en vue de l'occuper personnellement.



Ce dispositif est applicable entre le **19 décembre 2013** (date de promulgation de la loi du pays n° 2013-10) et le **31 décembre 2015**.

Nous préciserons le champ d'application de ce dispositif **(A)**, ainsi que les engagements devant être pris par les contribuables **(B)**. Le mécanisme et le calcul de la réduction d'impôt **(C)**, ainsi que l'hypothèse de la reprise par l'Administration fiscale des avantages fiscaux **(D)** seront envisagés. Enfin, la fiscalité applicable aux contribuables sera présentée **(E)** et accompagnée d'un cas pratique **(F)**.

¹ Confer, Loi du pays n° 2013-10 du 13 décembre 2013 instituant une réduction d'impôt en faveur de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire et portant diverses dispositions d'ordre fiscal. *JONC*, du 19 déc. 2013, p. 10018.

² Confer, Arrêté n° 2013-3943/GNC du 30 décembre 2013 relatif à la réduction d'impôt en faveur de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire prévue au 2° du II de l'article 136 du code des impôts. *JONC*, du 31 déc. 2013, p. 11001.

³ Article 48 CINC : « Sont considérées comme ayant leur domicile fiscal en Nouvelle-Calédonie :

a) les personnes qui ont en Nouvelle-Calédonie leur foyer ou le lieu de leur séjour principal ;

b) celles qui exercent en Nouvelle-Calédonie une activité professionnelle salariée ou non, à moins qu'elles ne justifient que cette activité y est exercée à titre accessoire ;

c) celles qui ont en Nouvelle-Calédonie le centre de leurs intérêts économiques.

Pour les personnes mariées ou liées par un pacte civil de solidarité, le domicile fiscal s'apprécie uniquement en fonction de la situation personnelle de chacun des conjoints ou partenaires au regard des critères énumérés ci-dessus ».

Les personnes non domiciliées en Nouvelle-Calédonie, passibles de l'impôt proportionnel à 25 % au seul titre de leurs revenus réalisés sur le Territoire, ne peuvent bénéficier de la réduction d'impôt.

A. Champ d'application

Ouvrent droit à la réduction d'impôt les achats ou constructions de logements neufs, sauf les constructions préfabriquées importées, destinés :

- à la location nue avec un plafonnement de loyers et de ressources des locataires,
- à la location-vente (*pour laquelle il est renvoyé à un autre mémento*),
- à l'affectation du bien par des primo-accédants à leur habitation principale (attention, il existe ici un plafonnement de ressources).

Deux catégories de contribuables peuvent donc bénéficier de ce dispositif : les contribuables investisseurs (A.1) et les contribuables primo-accédants (A.2).

A.1 - Les contribuables investisseurs (jusqu'au 31 décembre 2015)

Pour les contribuables procédant à l'acquisition d'un logement neuf⁴ ou en état futur d'achèvement (VEFA) dans le cadre d'un investissement locatif, deux types d'opérations peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt :

- *les investissements directs* par une personne physique ;
- *les investissements indirects* par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (Ce type de société prend généralement la forme d'une société civile).

A.2 - Les contribuables primo-accédants (jusqu'au 31 décembre 2015)

Peuvent bénéficier de ce dispositif les acquéreurs primo-accédants qui occuperont eux-mêmes, à titre d'habitation principale, les biens immobiliers pendant une période de six (6) années consécutives.

Ouvrent droit à la réduction d'impôt :

- l'acquisition d'un logement neuf⁵ ;
- l'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement ;
- le logement que le contribuable fait construire, à l'exclusion des additions de constructions ou des surélévations.

Dans cette dernière hypothèse, le dépôt de demande du permis de construire doit être enregistré entre le 19 décembre 2013 et le 31 décembre 2015. L'ensemble des travaux devra être exclusivement réalisé par un professionnel⁶.

Remarque : Pour les deux catégories de contribuables, l'acquisition s'entend de la date à laquelle l'acte authentique d'achat est signé, quelle que soit la date de la promesse de vente, de la réservation ou de la demande de permis de construire.

⁴ On entend par « logement neuf » celui qui n'a pas été utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

⁵ *Ibid.*

⁶ La **qualité de professionnel** est reconnue à toute personne, physique ou morale, et relevant soit de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux à l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés.

Remarque : Les factures délivrées devront comporter les mentions suivantes : a) Le n° d'inscription au rident de l'entreprise - b) Le n° d'inscription au répertoire des métiers et/ou au registre du commerce - c) L'identité et l'adresse du client bénéficiaire des travaux - d) L'adresse de l'immeuble où sont réalisés les travaux - e) Le détail précis et chiffré des travaux réalisés - f) La date et le mode de paiement.

B. Engagements des investisseurs

B.1 - Délais d'achèvement des logements

Délai d'achèvement du logement acquis en VEFA	
Pour les logements individuels	Vingt-quatre (24) mois suivant la date de déclaration d'ouverture des travaux
Pour les logements collectifs ⁷	Trente-six mois (36) suivant la date de déclaration d'ouverture des travaux (possibilité de demander à la DSF une prolongation du délai jusqu'à deux ans pour terminer les travaux entrepris)

Délai d'achèvement du logement construit par les primo-accédants	
Construction	Vingt-quatre (24) mois suivant la date d'obtention du permis de construire (possibilité de demander à la DSF une prolongation de délai d'une année pour terminer les travaux entrepris ⁸)

B.2 - Engagements particuliers aux contribuables investisseurs (location)

L'investisseur doit prendre l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale.

Le locataire ne peut être un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant. En outre, lorsque le propriétaire est une société IR, le locataire ne peut être un associé, un membre de son foyer fiscal, un ascendant ou un descendant dudit associé.

Le bien doit être loué pour une durée minimale de six (6) années consécutives.

La location doit prendre effet dans les douze (12) mois suivant la date d'achèvement de

l'immeuble⁹ ou de son acquisition si elle est postérieure.

Il est admis une période de vacance du logement inférieure à six (6) mois, à condition que le propriétaire justifie d'avoir engagé toutes les diligences nécessaires à sa location.

L'engagement de location du logement neuf ou en l'état futur d'achèvement prévoit que le loyer et les ressources du locataire, tous deux appréciés à la date de conclusion du bail, ne devront pas excéder des plafonds fixés par un arrêté du Gouvernement. Ces plafonds seront révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

⁷ On entend par « logements collectifs », la construction de plusieurs habitations autorisée aux termes d'un même et unique permis de construire.

⁸ Cette demande doit être formulée dans les deux mois qui suivent l'expiration du délai imparti pour achever le logement.

⁹ L'achèvement doit être constaté par la délivrance d'un **certificat de conformité** (ou la déclaration d'achèvement des travaux certifiée par acte notarié).

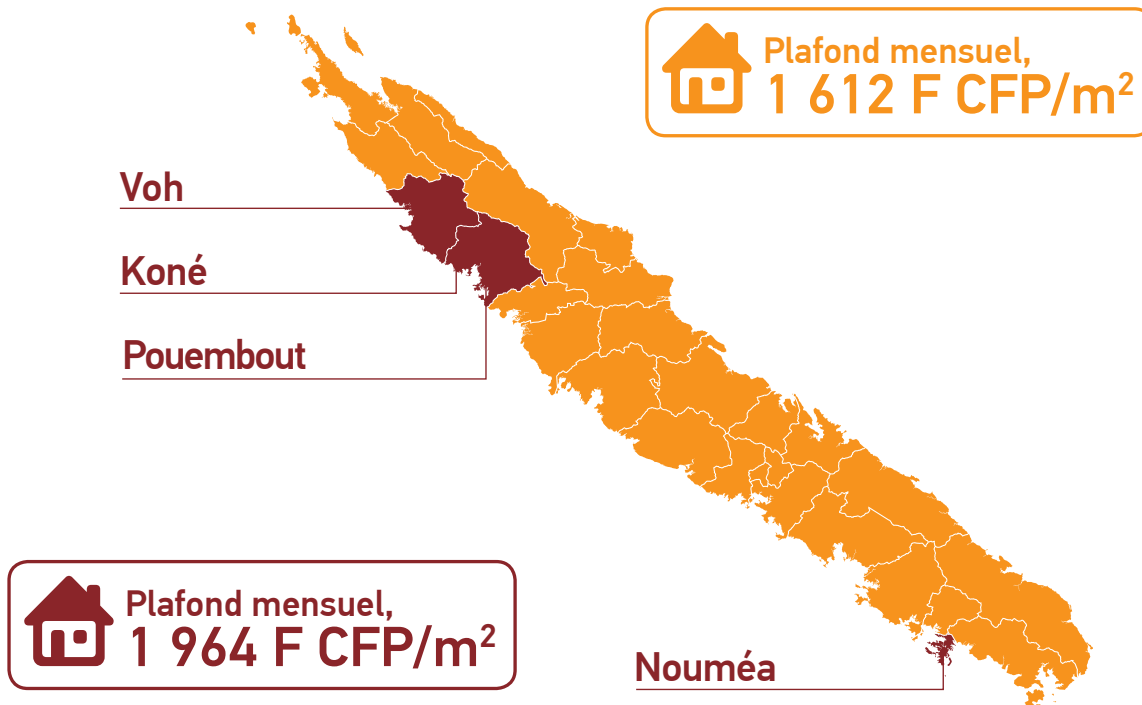
Plafonds pour l'année 2014

⊕ Plafond de loyer

Pour les baux conclus en 2014, le plafond mensuel, par mètre carré, charges non comprises, est fixé :

- à **1 964 F CFP** pour les logements situés sur les communes de Nouméa, Voh, Koné et Pouembout et ;
- à **1 612 F CFP** pour les logements situés sur les autres communes de Nouvelle-Calédonie.

À ce plafond, il est fait application d'un coefficient multiplicateur¹⁰ calculé selon la formule suivante : $0,7 + 19/S$, dans laquelle S est la surface du logement.










• **La surface du logement** s'entend de la surface habitable, augmentée de la surface des varangues (terrasse couverte, véranda) dans la limite maximale de 30 mètres carrés.

• **La surface habitable** correspond, quant à elle, à la surface de plancher du logement construit, déduction faite des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches, cages d'escalier, gaines, embrasements de fenêtres et de portes. Il n'est pas tenu compte de la superficie des annexes au logement (caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs extérieurs au logement, celliers, resserres, combles et greniers aménageables, balcons, loggias et vérandas) et de la superficie des locaux disposant d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 mètre.

¹⁰ Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2.

⊕ Plafond de ressources du locataire

Composition du foyer locataire		Plafonds annuels de ressources (en francs Pacifique)
	Personne seule	4 028 930
	Couple	6 849 180
	Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	7 252 073
	Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	7 654 966
	Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	8 158 582
	Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	8 762 922
	Majoration pour personne à charge ¹¹ complémentaire	+ 604 339 / pers.

Si les ressources du locataire deviennent supérieures au plafond autorisé, entre l'année de référence et la mise en location ou au cours de la période couverte par le bail, l'avantage fiscal n'est pas remis en cause.

Pour la détermination du revenu fiscal de référence, le montant net des revenus à prendre en considération s'entend de la somme algébrique de l'ensemble des revenus nets catégoriels¹².

B.3 - Engagements particuliers aux contribuables primo-accédants

Le propriétaire primo-accédant prend l'engagement d'affecter le logement à son habitation principale pendant une durée de six (6) années consécutives. Cet engagement prend effet dans les trois (3) mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

Il est précisé que l'acte d'acquisition doit contenir la déclaration expresse sur l'honneur de l'acquéreur. Laquelle doit préciser qu'il s'agit pour l'acquéreur directement ou indirectement¹³ de la première acquisition d'un immeuble, hors indivision successorale.

Les ressources du propriétaire, appréciées à la date d'entrée dans les lieux, sont plafonnées.

⊕ Plafond de ressources pour 2014

Voir le tableau ci-dessus.

¹¹ Les personnes à charge s'entendent des personnes mentionnées à l'article Lp. 134 du Code des impôts. Sont seuls susceptibles d'être considérés comme étant à la charge du contribuable :

- Ses enfants : s'ils sont âgés de moins de 18 ans ; si, étant âgés de moins de 25 ans, ils justifient de la poursuite de leurs études, (cette limite est fixée à 27 ans s'ils justifient de la poursuite d'études supérieures) ; si, âgés de moins de 25 ans, ils sont au chômage et inscrits comme demandeurs d'emploi ; quel que soit leur âge, s'ils sont handicapés.
- Sous les mêmes conditions, les enfants qu'il a recueillis à son propre foyer.
- Ses ascendants susceptibles de bénéficier de l'aide aux personnes âgées, à condition qu'ils vivent sous son toit.

¹² Il est donc tenu compte des frais professionnels, des dépenses nécessitées par l'exercice de la profession et des éventuels abattements appliqués selon les règles spécifiques à chacune des catégories, à l'exclusion des charges déductibles du revenu global pour la détermination du revenu net global imposable.

¹³ Indirectement signifie : au travers d'une société civile immobilière, ou d'une société d'attribution, à laquelle il est ou a été associé.

C. Le mécanisme et le calcul de la réduction d'impôt sur le revenu des personnes physiques

L'arrêté du gouvernement du 30 décembre 2013 précise les documents que les contribuables devront joindre à leurs déclarations de revenus de l'année au titre de laquelle ils demandent le bénéfice de la **réduction d'impôt** (voir annexes page 12).

Il est utile de distinguer **l'abattement de la réduction d'impôt** :

- **L'abattement** est une réduction pratiquée sur le montant du revenu net global, lui-même obtenu après imputation des charges déductibles du revenu global. L'abattement est directement retranché du revenu net global. Le « revenu net imposable » est ainsi obtenu. À partir de ce dernier sera ensuite calculé le montant de l'impôt exigible.
- **La réduction d'impôt**, quant à elle, s'impute directement sur le montant de l'impôt sur le revenu exigible.

C.1 - Les contribuables investisseurs (location)

⇒ Imputation de la réduction d'impôt

La **réduction d'impôt, répartie sur six (6) années consécutives**, est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement (VEFA), ou de son acquisition si elle est postérieure (logement neuf achevé).

Elle est imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur celui des cinq (5) années suivantes, à raison d'un sixième de son montant au titre de chacune de ces années.

Si la fraction de réduction d'impôt n'était pas imputée du fait d'un impôt dû inférieur au montant de la réduction, celle-ci ne serait pas reportée.

⇒ Taux de la réduction d'impôt

Le **taux de la réduction d'impôt est de 30%**

Ce taux est fixe, quelle que soit la date de réalisation de l'investissement.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements par année, avec une double limite :

- 311 250 F CFP par mètre carré de surface habitable pour 2014 (300 000 F CFP pour 2013) ;
- 36 000 000 F CFP d'investissement par foyer fiscal et pour une même année d'imposition.

→ Le **prix de revient du logement** correspond, pour un logement acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement, au prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires des notaires, commissions versées aux intermédiaires, droits d'enregistrement.

Remarques :

• Lorsque le logement est détenu en indivision, la réduction d'impôt de chaque indivisaire est proportionnelle à ses droits dans l'indivision.

→ L'indivision est la situation juridique dans laquelle deux ou plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'une même chose.

• Lorsque le logement est la propriété d'une société IR, la réduction d'impôt de chaque associé est proportionnelle au nombre de parts détenues dans ladite société (dans la limite du prix de revient correspondant à ses droits sur les logements concernés).

• La réduction d'impôt n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré ou aux logements appartenant à une société soumise à l'impôt sur le revenu (IR) dont le droit de propriété des parts est démembré.

→ Le démembrement consiste à diviser la pleine propriété d'un bien en usufruit et nue-propriété.

➔ Cumul de la réduction d'impôt

■ Pour les investissements prenant la forme d'une acquisition, la limite annuelle du nombre d'investissements éligibles à la réduction d'impôt est appréciée au regard de la date de la signature de l'acte authentique d'achat.

Ainsi, lorsqu'au titre de deux années d'imposition distinctes un contribuable acquiert deux logements, soit quatre logements au total, pour lesquels le fait générateur de la réduction d'impôt intervient la même année, chacun de ces

logements ouvre droit à l'avantage fiscal au titre de cette même année.

■ Lorsqu'au titre d'une même année d'imposition un contribuable acquiert plus de deux logements, il appartient au contribuable de choisir les deux logements au titre desquels il souhaite bénéficier de l'avantage fiscal. La circonstance que ces logements soient achevés ou donnés en location au titre d'années d'imposition distinctes n'a pas pour effet de tous les rendre éligibles à l'avantage fiscal.

C.2 - Les contribuables primo-accédants

➔ Les bénéficiaires de la réduction d'impôt

Le contribuable primo-accédant ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition ou de la construction d'un seul logement.

Chacune des personnes physiques composant le foyer fiscal qui acquiert une quote-part de la résidence principale doit remplir la condition de primo-acquisition ; à défaut, elle ne peut bénéficier de la réduction d'impôt.

En cas d'acquisition en commun avec son conjoint ou son partenaire à un pacte civil de solidarité, la réduction d'impôt est accordée au titre de la quote-part de l'investissement correspondant aux droits dans la communauté conjugale ou dans l'indivision du seul membre primo-accédant du foyer fiscal.

➔ Imputation de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt, répartie sur dix (10) années consécutives, est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement (VEFA ou immeuble que le primo-accédant a fait construire), ou de son acquisition si elle est postérieure (logement neuf achevé).

Elle est imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur celui des neuf (9) années suivantes, à raison d'un dixième de son montant au titre de chacune de ces années.

Si la fraction de réduction d'impôt n'était pas imputée, du fait d'un impôt dû inférieur au montant de la réduction, celle-ci ne serait pas reportée.

➔ Taux de la réduction d'impôt

Le taux de la réduction d'impôt est de 30%

Ce taux est fixe, quelle que soit la date de réalisation de l'investissement.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'un logement, avec une double limite (voire une triple limite lorsque le primo-accédant fait construire) :

- 311 250 F CFP par mètre carré de surface habitable pour 2014 (300 000 F CFP pour 2013) ;
- 36 000 000 F CFP d'investissement ;
- pour les logements que le contribuable fait construire, le prix de revient est retenu dans la limite de 2 500 m² de terrain, majoré des coûts de construction.

➔ **Le prix de revient du logement** correspond, pour un logement que le contribuable fait construire, au prix d'acquisition du terrain nu, majoré des frais afférents à l'acquisition, des frais rendus nécessaires pour sa viabilisation et son aménagement (frais de voirie, de réseaux et de distribution) ainsi que des coûts de construction, lesquels incluent également les frais d'architecte et la taxe communale d'aménagement.

Remarque :

Les contribuables peuvent cumuler ce dispositif avec le mécanisme du prêt à taux zéro.

D. Reprise de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt peut faire l'objet d'une remise en cause par l'administration fiscale en cas de :

- rupture de l'engagement de location (hors le cas de vacance sus-évoqué) ;
- non-respect des conditions de mise en location ;
- rupture de l'engagement du primo-accédant d'affecter le logement à titre d'habitation principale pendant une durée de six (6) ans ;
- démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts ;
- cession, pendant la période d'engagement de location, des immeubles ou des parts de société IR.

Une rupture de l'engagement de location entraîne une reprise des exonérations de revenus fonciers (Lp. 62-III CINC) et de la contribution foncière (Lp. 164 CINC).

De même, la rupture de l'engagement d'affecter le logement à son habitation principale pendant une durée de six (6) ans entraîne une reprise de l'exonération de contribution foncière (Lp. 164 CINC).

En outre figurent en annexe les situations susceptibles de remettre en cause pour l'avenir la réduction d'impôt et les démarches éventuelles à réaliser.

E. Fiscalité applicable aux contribuables investisseurs et primo-accédants

E.1 - Les contribuables investisseurs

⊕ Frais de notaires et droits d'enregistrement

Les achats de biens immobiliers entrant dans le champ d'application de l'article Lp. 136-II-2° du CINC seront soumis aux frais et taux de droit commun (≈ 11 % en province Sud et 10 % en province Nord).

⊕ Autres impôts et taxes

Les investisseurs bénéficient, à ce jour, de certains avantages fiscaux :

- exonération de la contribution foncière pendant une durée de 10 ans pour les constructions traditionnelles (article Lp. 164 CINC) ;
- abattement de 50 % sur les revenus fonciers nets locatifs si le bien locatif est situé sur Nouméa, Dumbéa et Mont-Dore. Exonération de revenus fonciers si le bien est situé sur une autre Commune (article Lp. 62-III CINC). Ces avantages fiscaux courent pour une durée de 10 ans à compter de la date d'achèvement

des travaux (déclaration de construction nouvelle), ces exonérations ou abattements sont limités aux seuls immeubles dont la date d'achèvement des travaux sera intervenue avant le 1^{er} janvier 2016 ;

- absence de plus-value immobilière lors de la revente du bien (à ce jour).

E.2 - Les contribuables primo-accédants

⊕ Frais de notaires et droits d'enregistrement

Les achats de biens immobiliers entrant dans le champ d'application de l'article Lp. 136-II-2° du CINC seront soumis aux frais au taux de faveur prévu les primo-accédants (≈ 7,5 % en province Sud et 6,5 % en province Nord).

⊕ Autres impôts et taxes

Les primo-accédants bénéficient, par ailleurs, d'une exonération de la contribution foncière, pendant une durée de 10 ans pour les constructions traditionnelles (article Lp. 164 CINC).

F. Cas pratique

➔ Faits de l'espèce

Appartement 1 : Monsieur Dupont, résident fiscal calédonien, achète le 31 décembre 2013 un appartement en état futur d'achèvement dans une résidence sise à Nouméa. La surface est de 43,39 m² (comprenant une terrasse couverte de 12,39 m²), pour un prix frais de notaire inclus de 17 050 000 F CFP. Le prix de revient par m² est de 392 950 F CFP.

Appartement 2 : En novembre 2014, le même contribuable décide d'acheter un autre appartement achevé, dans la même résidence. Sa surface est de 60,47 m² (comprenant une

terrasse couverte de 18,85 m²), pour un prix frais de notaire inclus de 22 550 000 F CFP. Le prix de revient par m² est de 372 912 F CFP.

Dans les différents actes de vente, Monsieur Dupont, souhaitant bénéficier du régime de l'article 136-II-2° du CINC, s'engage à louer les appartements nus à titre d'habitation principale pour une durée de six (6) années, en respectant les plafonds de loyers et de ressources des locataires fixés par l'arrêté du gouvernement du 30 décembre 2013.

➔ Calcul de l'assiette (base) de la réduction d'impôt et du montant de la réduction :

Appartement 1 : l'assiette de la réduction d'impôt s'obtient en multipliant la surface par le prix au m², qui ne peut excéder pour l'année 2013 le plafond légal de 300 000 F CFP. Dans notre exemple, le prix au m² (392 950 F CFP) est supérieur au plafond légal (300 000 F CFP). Il faut ainsi retenir le plafond de 300 000 F CFP.

$$43,39 \times 300\,000 \text{ F CFP} = 13\,017\,000 \text{ F CFP}$$

La réduction d'impôt de 30 % ne porte que sur 13 017 000 F CFP, soit 3 905 100 F CFP¹⁴ à répartir sur 6 ans.

Appartement 2 : pour l'année 2014, le prix par m² ne peut excéder le plafond légal de 311 250 F CFP. Dans notre exemple, le prix au m² (372 912 F CFP) est supérieur au plafond légal (311 250 F CFP). Il faut ainsi retenir le plafond de 311 250 F CFP.

$$60,47 \times 311\,250 \text{ F CFP} = 18\,821\,287 \text{ F CFP}$$

La réduction d'impôt de 30 % ne porte que sur 18 821 287 F CFP, soit 5 646 386 F CFP¹⁵ à répartir sur 6 ans.

	Année d'acquisition du logement	Année d'achèvement du logement (fait générateur)	Assiette de la réduction d'impôt	Taux	Montant total de la réduction d'impôt	Réduction d'impôt imputable au titre des revenus des années 2014 à 2019
Apt 01	2013 (VEFA)	2014	13 017 000 F CFP	30 %	3 905 100 F CFP ¹⁴	650 850 F CFP/an
Apt 02	2014 (logement neuf)	2014	18 821 287 F CFP	30 %	5 646 386 F CFP ¹⁵	941 064 F CFP/an

Au titre de ses deux investissements, M. Dupont bénéficiera, entre 2014 et 2019, d'une réduction totale d'impôt égale à **9 551 486 F CFP**, soit **1 591 914 F CFP/an**.

¹⁴ 13 017 000 F CFP × 30 % = 3 905 100 F CFP

¹⁵ 18 821 288 F CFP × 30 % = 5 646 386 F CFP

⇒ Calcul des plafonds de loyers des locataires :

À la date de signature des baux, les locataires des deux appartements ne dépassent pas les plafonds de ressources établis par le gouvernement (voir le tableau page 7).

Pour l'année 2014, le plafond mensuel de loyer par m² de surface habitable, **charges non comprises**, a été fixé à 1 964 F CFP, auquel doit être appliqué le coefficient multiplicateur.

■ Appartement 1 :

$43,39 \text{ m}^2 \times (1\,964 \text{ F CFP} \times (0,7 + 19/43,39)) = 96\,968 \text{ F CFP/mois}$, charges non comprises

■ Appartement 2 :

$60,47 \text{ m}^2 \times (1\,964 \text{ F CFP} \times (0,7 + 19/60,47)) = 120\,450 \text{ F CFP /mois}$, charges non comprises

⇒ Les loyers maximum seront donc les suivants :

■ Appartement 1 :

96 968 F CFP/mois, charges non comprises.

■ Appartement 2 :

120 450 F CFP/mois, charges non comprises.

ANNEXES



⇒ Liste des documents à joindre à la déclaration des revenus de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, par :

- le contribuable investisseur (personne physique) ou,
- le primo-accédant

- a. **Une note annexe**, établie conformément à un modèle établi par l'administration, comportant : l'identité et l'adresse du contribuable, l'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la date de sa première mise en location, la surface habitable, le montant du loyer mensuel (charges non comprises), l'identité du locataire, les modalités de calcul de la réduction d'impôt.
- b. **Un engagement de location ou d'affectation du contribuable**, établi conformément à un modèle établi par l'administration. En cas de logement acquis en indivision, les indivisaires doivent s'engager conjointement.
- c. **Une copie du bail**. En cas de changement de locataire au cours de la période d'engagement de location, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu une copie du nouveau bail.
- d. **Une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires**. En cas de changement du locataire au cours de la période d'engagement de location, le contribuable joint à sa déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle le changement est intervenu une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du ou des locataires entrant dans les lieux.

e. Une copie de l'avis d'imposition ou de non-imposition du propriétaire occupant.

f. En cas d'acquisition d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement, une attestation notariale de l'opération d'acquisition ainsi que le certificat de conformité ou la déclaration d'achèvement des travaux certifiée par acte notarié.

g. En cas d'acquisition d'un logement en état futur d'achèvement, une copie de la déclaration d'ouverture des travaux.

h. En cas de construction d'un logement par le contribuable, **une copie du dépôt de la demande de permis de construire**, accompagnée des pièces attestant de leur réception par l'administration, le permis de construire ainsi que **le certificat de conformité ou la déclaration d'achèvement des travaux** certifiée par acte notarié.

i. **Une attestation délivrée par le constructeur du logement**, permettant de justifier de la non-utilisation de constructions préfabriquées importées répondant à la nomenclature douanière SH 9406.

Lorsque la première mise en location intervient au titre de l'année d'imposition qui suit l'année d'achèvement du logement, les documents figurant au **a, c et d** ci-avant, qui ont trait à la location du logement, sont à joindre à la déclaration des revenus au titre de l'année de mise en location dudit logement.



⊕ **Liste des documents à joindre à la déclaration des revenus de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, par :**
- le contribuable investisseur (société IR)

Lorsque le logement est acquis par l'intermédiaire d'une société IR, les obligations déclaratives fixées ci-dessus incombent à la société. Les documents à produire, qui comportent l'engagement de location de la société établi conformément à un modèle établi par l'administration, sont joints selon le cas à sa déclaration de résultat de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure.

Lorsqu'une même société possède plusieurs logements éligibles à l'avantage fiscal, l'engagement de location doit être pris distinctement pour chaque logement.

Chaque année, la société joint à sa déclaration de résultat un exemplaire de l'attestation fournie aux associés, mentionnée ci-après.

Production de cette attestation : la société doit, avant le 1^{er} mars de chaque année, fournir à chacun de ses associés une attestation en double exemplaire, conformément à un modèle établi par l'administration, justifiant pour l'année précédente de l'existence à son actif de logements éligibles à la réduction d'impôt et de leur état locatif.

Pendant la durée d'application de la réduction d'impôt, les associés doivent joindre à chacune de leurs déclarations des revenus un exemplaire de cette attestation, ainsi qu'un engagement de conservation des parts établi conformément à un modèle établi par l'administration.

⊕ Situations susceptibles de remettre en cause pour l'avenir la réduction d'impôt et les démarches éventuelles à réaliser

Situations susceptibles de remettre en cause la réduction d'impôt	Poursuite du bénéfice de la réduction d'impôt à la condition que :	Démarches à réaliser
<p>➤ Le transfert de la propriété du bien ou le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné, des parts ou encore le transfert de la propriété, résultant du décès de l'un des membres du couple contribuable investisseurs (locatifs) soumis à une imposition commune.</p>	<p>➤ Le conjoint survivant, attributaire du bien ou titulaire de son usufruit, s'engage à respecter l'engagement initial de location, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.</p> <p><i>Attention : Les héritiers du défunt ne peuvent pas bénéficier de la réduction d'impôt.</i></p>	<p>➤ Il doit en faire la demande dans un courrier établi conformément à un modèle établi par l'administration et joint à la déclaration des revenus souscrite au titre de l'année du décès, et doit procéder à la reprise à son compte de l'engagement de location ou de conservation des parts.</p>
<p>➤ Le transfert de la propriété du bien ou le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné, des parts ou encore le transfert de la propriété, résultant du décès de l'un des membres d'un couple primo-accédant.</p>	<p>➤ Le conjoint survivant primo-accédant à la propriété s'engage à reprendre à son compte l'engagement d'affectation du logement.</p> <p><i>Attention : Les héritiers du défunt ne peuvent pas bénéficier de la réduction d'impôt.</i></p>	<p>➤ Il doit en faire la demande dans un courrier établi conformément à un modèle établi par l'administration et joint à la déclaration des revenus souscrite au titre de l'année du décès, et doit procéder à la reprise à son compte de l'engagement d'affectation.</p>
<p>➤ Le divorce, la rupture d'un pacte civil de solidarité ou la séparation au cours de l'engagement de location des contribuables investisseurs (locatifs).</p>	<p>➤ Le nouveau contribuable, propriétaire ou attributaire du bien en pleine propriété, demande la reprise du dispositif à son profit.</p> <p><i>La réduction d'impôt au titre de l'année de survenance de cet événement et des années restant à courir est imputée en totalité sur la déclaration du conjoint divorcé, attributaire du bien lors du partage de la communauté ou, si le bien reste en indivision, sur les deux déclarations individuelles des époux séparés, ex-conjoints ou ex-partenaires à raison de leur quote-part dans l'indivision.</i></p>	<p>➤ Il en fait la demande dans un courrier établi conformément à un modèle établi par l'administration et joint à la déclaration des revenus souscrite au titre de l'année du divorce, de la rupture d'un pacte civil de solidarité ou de la séparation, et doit procéder à la reprise à son compte de l'engagement de location ou de conservation des parts.</p>
<p>➤ Le divorce, la rupture d'un pacte civil de solidarité ou la séparation au cours de l'engagement d'affectation d'un couple primo-accédant.</p>	<p>➤ Le nouveau contribuable, propriétaire ou attributaire du bien en pleine propriété, demande la reprise du dispositif à son profit dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités.</p> <p><i>La réduction d'impôt au titre de l'année de survenance de cet événement et des années restant à courir est imputée en totalité sur la déclaration du conjoint divorcé, attributaire du bien lors du partage de la communauté ou, si le bien reste en indivision, sur la déclaration individuelle de l'époux séparé, ex-conjoint ou ex-partenaire occupant le bien à titre d'habitation principale, à raison de sa seule quote-part dans l'indivision.</i></p>	<p>➤ Il en fait la demande dans un courrier établi conformément à un modèle établi par l'administration et joint à la déclaration des revenus souscrite au titre de l'année du divorce, de la rupture d'un pacte civil de solidarité ou de la séparation, et doit procéder à la reprise à son compte de l'engagement d'affectation du logement.</p>
<p>➤ La sortie du foyer fiscal d'une personne jusque-là à charge au sens de l'article Lp 134 du Code des impôts et propriétaire du logement ayant ouvert droit à la réduction d'impôt, au cours de l'engagement de location.</p>	<p>➤ Le nouveau contribuable, propriétaire et précédemment à charge, demande la reprise du dispositif à son profit dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités.</p>	<p>➤ Il en fait la demande dans un courrier établi conformément à un modèle établi par l'administration et joint à la déclaration des revenus souscrite au titre de l'année de sortie du foyer fiscal, et doit procéder à la reprise à son compte de l'engagement de location ou de conservation des parts.</p>

➔ Changements de domiciliation fiscale du contribuable investisseur (locatif)

Situations	Traitement fiscal de la situation
<p>➤ Le contribuable ayant bénéficié de la réduction d'impôt au titre de la location transfère son domicile fiscal hors de Nouvelle-Calédonie.</p>	<p>➤ La condition de domiciliation fiscale n'a pas pour effet d'entraîner la remise en cause de l'avantage fiscal obtenu jusqu'à la date de ce transfert. Toutefois, pendant les périodes d'imposition au cours desquelles le contribuable n'est pas considéré comme fiscalement domicilié en Nouvelle-Calédonie, la réduction d'impôt ne peut être imputée ni faire l'objet d'aucune imputation ultérieure.</p>
<p>➤ Le contribuable rétablit son domicile fiscal en Nouvelle-Calédonie pendant la période d'engagement de location.</p>	<p>➤ La réduction d'impôt s'impute à hauteur d'un sixième de son montant sur l'impôt dû au titre des années d'imputation restant à courir à la date du rétablissement du domicile fiscal en Nouvelle-Calédonie, sans que celui-ci n'ait pour effet de prolonger la période d'imputation de la réduction d'impôt.</p>
<p>➤ Le contribuable rétablit son domicile fiscal en Nouvelle-Calédonie après la période d'engagement de location</p>	<p>➤ L'impôt sur le revenu dû au titre des années postérieures à cet engagement ne peut être imputé ni faire l'objet d'aucune imputation ultérieure</p>

➔ Avertissement

Le présent Mémento est préparé au vu des informations connues par l'auteur au moment de son édition. L'auteur décline toute responsabilité sur les éventuelles erreurs de plume qu'il pourrait contenir et toute modification des données qui y sont relatées, modifications dont il n'aurait pas été informé. Le présent Mémento n'a pour objet que de permettre un accès facilité à ce domaine particulier de la fiscalité. Il n'a qu'une simple valeur indicative qui ne saurait engager de quelque manière que ce soit la responsabilité de son auteur.

Vous pouvez contacter l'auteur à l'adresse suivante : a.bergeot@notairesnoumea.com notamment pour lui faire part de vos observations et recevoir les mises à jour.

➔ La procédure de rescrit

Le rescrit est une garantie qui permet aux contribuables d'opposer à l'administration fiscale ses prises de positions antérieures (article Lp 983 du Code des impôts de Nouvelle-Calédonie).

Si vous avez un doute sur le montage et/ou l'éligibilité de votre investissement, il est conseillé d'utiliser la procédure de rescrit. Vous pouvez vous rapprocher de votre conseil afin de formaliser votre demande, laquelle doit être adressée par écrit au directeur des services fiscaux.



Notaires

S.C.P. BERNIGAUD & BERGEOT NOTAIRES ASSOCIÉS

Le Rougemont – 85, route de l'Anse Vata
BP 9175 – 98807 Nouméa Sud
Tél. : (687) **27 49 42** – Fax : (687) 28 36 10
contact@notairesnoumea.com
www.notaires-associes.nc

BUREAU À KONÉ

Tél. / Fax : (687) **47 32 11**



PH. BERNIGAUD & A. BERGEOT
NOTAIRES ASSOCIÉS