



**SCP Jacqueline Calvet-Lèques – Dominique Baudet –  
Olivier Desoutter  
Notaires associés à Nouméa**

**NOTE DE PRESENTATION DU DISPOSITIF FISCAL  
EN FAVEUR DES INVESTISSEMENTS  
DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT INTERMEDIAIRE**

Les contribuables ayant en Nouvelle-Calédonie leur domicile fiscal peuvent, à compter de la publication de la loi, bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu lorsqu'elles réalisent, avant le 31 décembre 2015, des investissements dans le secteur du logement intermédiaire soit en vue de le louer soit en vue de l'habiter à titre de résidence principale. Ce dispositif est codifié à l'article 136 II. 2°) du Code des impôts de Nouvelle-Calédonie.

**Il est précisé que le dispositif ci-après analysé fait suite à l'adoption en seconde lecture en date du 15 novembre 2013 de la loi du pays instituant une réduction d'impôt en faveur de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire lequel dispositif deviendra définitif à compter de sa parution au Journal Officiel de Nouvelle-Calédonie.**

**I/ CHAMP D'APPLICATION :**

1°) Personnes concernées

La réduction d'impôt s'applique aux **contribuables domiciliés en Nouvelle-Calédonie** au sens de l'article 48 du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie (cet article définit la notion de domicile fiscal au titre de l'impôt sur le revenu).

Le bénéficiaire de cette réduction d'impôt peut être un **contribuable investisseur dans un but locatif** ou un **contribuable primo-accédant à la propriété**, éligible aux dispositions de l'article Lp 281 du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie (personne physique qui n'est pas propriétaire et n'a jamais été propriétaire, directement ou indirectement par voie de détention de parts d'une société civile immobilière ou d'une société d'attribution, d'un immeuble ou de droits immobiliers quelconques tant sur le Territoire qu'en dehors).

L'investissement locatif peut se faire en direct ou par le biais d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

2°) Investissements éligibles

Le dispositif s'applique aux immeubles à usage d'habitation c'est-à-dire aux logements situés sur le Territoire de la Nouvelle-Calédonie.

Plus précisément sont concernées :

- a) **Les logements acquis neufs** ou **en l'état futur d'achèvement** **entre la date de promulgation de la loi et le 31 décembre 2015 en vue de les louer**

b) **Un logement acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement par un contribuable **entre la date de promulgation de la loi et le 31 décembre 2015** ou **un logement** que **le contribuable fait construire en vue de l'affecter à son habitation principale****

Précisions :

- Il ne peut s'agir de constructions préfabriquées importées.

- Le logement peut être financé au moyen d'un prêt à taux zéro.

- Le logement peut être détenu en indivision.

- Le **démembrement de propriété**, en direct sur l'immeuble ou indirectement sur les parts de la société propriétaire de l'immeuble, **fait échec au bénéfice du dispositif fiscal**. Toutefois, aucune reprise de l'avantage fiscal ne sera effectuée lorsque le démembrement (ou le transfert de la propriété) résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant titulaire de l'usufruit (ou attributaire du bien en pleine propriété) s'engage à respecter les engagements pris par son conjoint prédécédé pour la période restant à courir à la date du décès.

- **Seuls** sont concernés les logements dont **l'achèvement constaté par la délivrance du certificat de conformité** est intervenu **postérieurement à la promulgation du présent dispositif fiscal**.

- **Par logement neuf**, il faut entendre un logement qui n'a pas été utilisé ou occupé à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

- **Pour le cas des logements acquis en l'état futur d'achèvement**, l'achèvement du logement doit intervenir :

. dans les 24 mois qui suivent la date de déclaration d'ouverture des travaux pour les logements individuels ;

. dans les 36 mois qui suivent la date de déclaration d'ouverture des travaux pour les logements collectifs.

Sur demande motivée de l'acquéreur, une prolongation de délai qui ne peut excéder un an, peut être accordée par la direction des services fiscaux afin de terminer les travaux entrepris.

Pour les logements collectifs uniquement, la prolongation est renouvelable une fois.

Dérogation : Si le permis de construire est entaché d'un recours, l'acquisition du logement peut intervenir dans les 6 mois qui suivent la date du jugement définitif. Les délais d'achèvement courent alors à compter de la date du jugement définitif ayant rejeté ledit recours.

- **Dans le cas d'un logement que le contribuable fait construire**, la réduction d'impôt ne s'applique que si la demande de permis de construire fait l'objet d'un dépôt entre la date de promulgation de la loi et le 31 décembre 2015.

Par ailleurs, l'ensemble des travaux doit avoir été exclusivement réalisé par un professionnel.

Les conditions de reconnaissance de ce professionnel ainsi que les mentions qu'il doit porter sur la facture qu'il délivre au contribuable sont définies par arrêté du gouvernement.

Par ailleurs encore, l'achèvement du logement doit intervenir dans les 24 mois qui suivent la date de l'obtention du permis de construire.

Sur demande motivée de l'acquéreur, une prolongation de délai qui ne peut excéder un an, peut être accordée par la direction des services fiscaux afin de terminer les travaux entrepris. Cette prolongation est non renouvelable.

## **II/ CONDITIONS D'APPLICATION :**

1°) S'agissant du contribuable investisseur à but locatif

a) Engagements du contribuable de location et de conservation des parts

Le contribuable doit s'engager à **louer le logement nu dans les 12 mois de l'achèvement** (ou de l'acquisition si elle est postérieure à l'achèvement) **pour une durée minimale de six (6) ans à un locataire qui y fixe sa résidence principale.**

En outre, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le porteur de parts doit **s'engager à conserver la totalité de ses titres** jusqu'à l'expiration de l'engagement de location mentionné ci-dessus.

Précisions :

**- Nature du contrat à passer : soit un contrat de bail soit une location-vente.**

- La location doit être effective et continue. Toutefois, il est admis une période de vacance du logement inférieure à 6 mois à condition que le propriétaire-bailleur justifie d'avoir engagé toutes les diligences nécessaires à sa location.

b) Conditions de mise en location

Le locataire ne doit pas être un membre du foyer fiscal ni un ascendant ou un descendant du contribuable bailleur, ni un des associés de la société bailleuse (ni un membre du foyer fiscal un ascendant ou un descendant de l'un des associés).

c) Plafonds de loyer et de ressources du locataire

L'engagement de location doit prévoir que le loyer d'une part et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail d'autre part n'excéderont pas les plafonds fixés par un arrêté du gouvernement.

Le montant total des ressources s'entend de la somme des revenus fiscaux de référence (cf Lp 37-11 du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie – montant net des revenus retenus pour l'établissement de l'impôt sur le revenu majoré du montant des revenus ayant fait l'objet d'un prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu (IRVM, IRCDC) ainsi que des produits attachés aux bons ou contrats de capitalisation exonérés d'impôt sur le revenu ou d'IRDC) des personnes destinées à occuper le logement, au titre de :

. l'avant-dernière année précédant celle de conclusion du bail lorsque cette dernière intervient entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 septembre ;

. l'année précédant celle de conclusion du bail lorsque cette dernière intervient entre le 1<sup>er</sup> octobre et le 31 décembre.

Précisions :

- Pendant toute la période couverte par l'engagement de location, le loyer ne doit pas être supérieur au plafond fixé par arrêté du gouvernement et selon les conditions y prévues.

- Les plafonds seront révisés chaque année le 1<sup>er</sup> janvier dans la même proportion que la dernière variation annuelle des indices des prix à la consommation publiée par l'ISEE au 1<sup>er</sup> décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail.

2°) S'agissant du contribuable primo-accédant

a) Engagements du contribuable

Le contribuable doit s'engager à **affecter le logement dans les 3 mois de l'achèvement** (ou de l'acquisition si elle est postérieure à l'achèvement) **à son habitation principale pendant une durée de dix (10) ans.**

b) Plafond de ressources

Pour pouvoir bénéficier du dispositif, les ressources du propriétaire appréciées à la date d'entrée dans les lieux ne devront pas excéder un plafond fixé par arrêté du gouvernement. Les ressources devant s'entendre de la somme des revenus fiscaux de référence au sens de l'article Lp 37-11 du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie (voir ci-dessus).

**III/ MODALITES D'APPLICATION :**

1°) Base de réduction d'impôt

La réduction d'impôt est calculée sur la base du prix de revient ou d'acquisition **d'au plus deux logements**, retenu dans la limite d'un plafond de **300.000 F.CFP par m<sup>2</sup> de surface habitable** et sans pouvoir dépasser la limite de **36.000.000 de F.CFP par foyer fiscal et pour une même année d'imposition.**

Pour le logement que le contribuable primo-accédant fait construire, le prix de revient s'entend du prix du terrain retenu dans la limite de **2500 m<sup>2</sup>**, majoré des coûts de construction **et sans pouvoir dépasser la limite de 36.000.000 de F.CFP par foyer fiscal et pour une même année d'imposition.**

Exemple :

Un contribuable acquiert un logement d'une surface habitable de 80m<sup>2</sup> pour 36.000.000 de F.CFP.

Plafond = 300.000 X 80 = 24.000.000 F.CFP, soit le montant de l'investissement retenu comme base de calcul de la réduction d'impôt.

Précisions :

- La limite de 300.000 F.CFP est relevée chaque année, au 1<sup>er</sup> janvier, dans la même proportion que la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice mesurant le coût de la construction publiée par l'ISEE. La moyenne sus-visée est celle des quatre derniers indices connus au 1<sup>er</sup> décembre qui précède la date de référence.

- Un arrêté du gouvernement doit préciser la surface habitable à prendre en compte.

- En cas d'indivision ou de détention au travers d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits indivis ou sociaux.

2°) Taux applicable

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

La réduction est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure à l'achèvement.

a) S'agissant du contribuable investisseur à but locatif

Réparti sur 6 ans soit 5% par an

Pour mémoire, la réduction d'impôt annuelle maximum est de 1.800.000 F.CFP.

Suite de l'exemple :

Le logement est achevé en 2014 et acquis par le contribuable la même année, pour les années 2014 à 2019, il bénéficie d'une réduction totale d'impôt de  $24.000.000 \times 30\% = 7.200.000$  de F.CFP soit 1.200.000 F.CFP par an.

b) S'agissant du contribuable primo-accédant

Réparti sur 10 ans soit 3% par an

Pour mémoire, la réduction d'impôt annuelle maximum est de 1.080.000 F.CFP.

3°) Cumul avec d'autres dispositifs

- Ce dispositif **ne peut être cumulé** avec celui prévu au 1°) du II de l'article 136 du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie (réduction d'impôt accordée au titre des investissements immobiliers (à but locatif ou d'habitation principale) – réduction égale à 5% du prix de revient ou d'acquisition limitée à 200.000 F.CFP pour les immeubles situés à Nouméa, Dumbéa et Mont-Dore et à 400.000 F.CFP pour les immeubles situés dans les autres communes du Territoire).

- Ce dispositif **peut être cumulée** avec **le prêt à taux zéro**.

- La réduction d'impôt **peut être combinée, pour le contribuable investisseur à but locatif, avec l'article 62 du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie** relatif à la détermination des revenus fonciers lequel prévoit en son III des exonérations et abattements de revenus fonciers pour les personnes physiques et les sociétés civiles immobilières transparentes n'ayant pas opté à l'impôt sur les sociétés pendant un délai de 10 ans à compter de la date d'achèvement des travaux **intervenue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016** (justifié par la production de la déclaration de construction nouvelle et du certificat de conformité).

- La réduction d'impôt **peut se cumuler** avec **l'article Lp 164 du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie** relatif à l'exonération de contribution foncière.

#### **IV/ REPRISE DE LA REDUCTION D'IMPÔT :**

**En cas de rupture de l'engagement de location ou d'affectation, la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle est intervenue cette rupture.**

**Nota bene : cette reprise entraîne également la remise en cause des exonérations et abattements au titre des articles 62 et Lp 164 ci-dessus analysés.**