

Fiche 2

Modification des dispositifs d'aide fiscale en faveur du logement outre-mer

1. Droit antérieur à la loi de finances 2019

Les dispositifs relatifs au financement par l'aide fiscale de l'acquisition et de la construction de logements (sociaux et intermédiaires) dans les départements d'outre-mer étaient les suivants :

- D'une part, et exclusivement pour le financement du logement social, la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies C du CGI en faveur des personnes physiques domiciliées en France, ainsi qu'aux entreprises soumises à l'IR. Elle s'appliquait pour les acquisitions et constructions de logements réalisés entre le 27 mai 2009 et le 31 décembre 2017 dans les départements d'outre-mer, et le 31 décembre 2025 pour les COM
- D'autre part, pour le financement du logement social et du logement intermédiaire, la déduction fiscale prévue à l'article 217 undecies du même code en faveur des entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés, jusqu'au 31 décembre 2020 dans les DOM et jusqu'au 31 décembre 2025 dans les COM
- Depuis la loi de finances pour 2014, en application de l'article 244 quater X du CGI, certains organismes de logement social (bailleurs sociaux publics) peuvent bénéficier, sur option, d'un crédit d'impôt au titre de l'acquisition, de la construction ou de la prise en crédit-bail, jusqu'au 31 décembre 2020, des logements neufs dans les départements d'outre-mer exclusivement
- Enfin, certaines opérations PLS privées dans les DOM étaient financées en schéma locatif par le mécanisme de crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater W du CGI applicable aussi jusqu'au 31 décembre 2020

Pour les DOM, la loi de finances pour 2016 avait conditionné la suppression définitive des mécanismes « classiques » de réduction/déduction d'impôt pour le financement du logement social et leur remplacement par le seul mécanisme de crédit d'impôt à la mise en œuvre d'un mécanisme pérenne de préfinancement à taux zéro des investissements.

2. Modifications apportées par le LFI 2019

- Pour le Gouvernement, les dispositifs classiques de défiscalisation ne présentent plus aujourd'hui d'utilité dès lors que les organismes de logements sociaux établis dans un département d'outre-mer bénéficient d'un crédit d'impôt (article 244 quater X du CGI) mentionné plus haut avec des conditions de préfinancement assurées par la CDC notamment.
- La loi de finances 2019 supprime donc les mécanismes classiques de réduction d'impôt à l'IS et à l'IR pour le financement du logement social dans les DOM (199 undecies C et 217 undecies du CGI) au profit du seul crédit d'impôt (244 quater X) qui, par ailleurs, est étendu aux bailleurs sociaux privés agréés par l'Etat.
- En outre, les quotas de logements financés par des PLS ont été augmentés de 15 à 25%.
- Le fait générateur de l'avantage fiscal dans le cadre de ce même crédit d'impôt a été modifié pour permettre un versement plus rapide. En cas de construction d'immeubles, l'avantage fiscal était aujourd'hui accordé au fur et à mesure de la construction :



50% au titre de l'achèvement des fondations, 25% au titre de la mise hors d'eau de l'immeuble et le solde lors de sa livraison. La quote-part du crédit d'impôt accordée lors de l'achèvement des fondations est désormais de 70 %, 20 % et 10 % de l'aide fiscale restent respectivement octroyés au titre de la mise hors d'eau et de la livraison de l'immeuble.

- La possibilité pour les organismes de logement social de choisir entre le mécanisme de déduction d'impôt sur les sociétés et le crédit d'impôt n'existant plus, le mécanisme d'option prévu à l'article 244 quater X du code général des impôts est supprimé.
- La LFI 2019 augmente de 6 à 12 mois la période de carence admise pour la mise en location des immeubles dans le cadre de l'utilisation du crédit d'impôt 244 quater X.
- S'agissant des enjeux propres aux collectivités du Pacifique, les organismes de logement social ne pouvaient pas être fiscalement soutenus pour des opérations de rénovation et de réhabilitation de leur parc ancien, alors que dans les DROM, l'utilisation de l'article 244 quater X ouvre cette faculté aux organismes locaux.
- La LFI 2019 vient répondre à cette problématique en ouvrant la réduction d'impôt prévue au présent article (199 undecies c) au titre des travaux de rénovation ou de réhabilitation des logements satisfaisant aux conditions fixées au I, achevés depuis plus de vingt ans, détenus par les organismes mentionnés au 1° du même I et situés sur l'île de Tahiti, dans les communes de Nouméa, Dumbéa, Païta, Le Mont-Dore, Voh, Koné et Pouembout et à Saint-Martin, permettant aux logements d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou permettant leur confortation contre le risque sismique ou cyclonique.
- La réduction d'impôt est assise sur le prix de revient des travaux de réhabilitation minoré, d'une part, des taxes versées et, d'autre part, des subventions publiques reçues. Ce montant est retenu dans la limite d'un plafond de 50 000 € par logement. La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement des travaux.
- A noter que les demandes formulées par les parlementaires du Pacifique, visant à rendre plus attractif le dispositif du financement de logement intermédiaire PINEL OM (augmentation du plafond, augmentation du taux de réduction d'impôt...) dans les collectivités de l'article 74 et en Nouvelle-Calédonie, n'ont pas été reprises en loi de finances pour 2019. Le dispositif reste donc inchangé.

3. Évolutions possibles

Comme l'écrit dans son rapport M. Albéric de Montgolfier, Rapporteur général de la commission des finances du Sénat, reste à s'assurer que les dispositions restant en vigueur permettent de répondre effectivement aux besoins importants de ces départements.

Il faudra notamment revenir sur les modalités de financement de la réhabilitation de logements sociaux individuels dans les DOM dont beaucoup sont insalubres. Sous prétexte de moraliser les modes de financement – ce qui était sans doute nécessaire – on a « jeté le bébé avec l'eau du bain » avec la suppression du dispositif prévu à l'article 199 undecies C du CGI. Le dispositif du crédit d'impôt ne permet pas aujourd'hui de réaliser en l'état ce type de montage. Cela va toucher de nombreux concitoyens ultramarins, notamment parmi les plus âgés et les plus démunis.

S'agissant du financement du logement intermédiaire, il conviendra d'évaluer dans les semaines à venir l'impact des mesures sur le crédit d'impôt 244 quater W visant à restreindre aux seuls exploitants domiens le bénéfice de l'avantage fiscal.

En outre, il conviendra d'obtenir à l'occasion d'une prochaine loi de finances que le délai de deux ans à compter de l'achèvement des fondations qui doit être respecté en cas d'acquisition d'un immeuble à construire ou de construction d'immeubles, sous peine de reprise de l'avantage fiscal, puisse être prorogé une fois sur demande motivée. Ce délai n'est en effet pas aujourd'hui adapté aux programmes de taille ou de complexité importante ou encore aux chantiers dont la réalisation est rendue difficile de par leur localisation ou de par la nature du terrain.

La FEDOM portera fortement ces différents dossiers, essentiels aussi aux petites entreprises artisanales du BTP et de la construction.

