MÉMENTO 1

Le dispositif calédonien de défiscalisation en faveur de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire

(Article Lp. 136-II-2°bis et 2°ter du Code des impôts de Nouvelle-Calédonie)

NOUVELLE ÉDITION

2016

À jour :
De la loi n°2016-2 du 27 janvier 2016 publiée au JONC du 2 février 2016 ;

De l'arrêté n°2016-333/GNC du 24 février 2016 publié au JONC du 17 mars 2016 ;

De l'arrêté n°2016-335/GNC du 24 février 2016 publié au JONC du 17 mars 2016 ;

De l'arrêté n°2016-337/GNC du 24 février 2016 publié au JONC du 24 mars 2016.

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@notaires-associes.nc
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**

Notaires

PREFACE

Les deux premières versions du mémento sur la défiscalisation ont permis à de nombreux contribuables calédoniens de s'informer sur les mécanismes de réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire.

Certains ont sauté le pas en se portant acquéreurs d'un logement neuf et commencent déjà à voir le bénéfice de ces dispositions sur leur avis d'imposition.

Outre le bénéfice perçu par chacun des investisseurs calédoniens concernés, cette mesure fiscale a été un très efficace instrument du maintien de la croissance et de l'emploi en Nouvelle-Calédonie par le dynamisme du secteur du bâtiment, de la banque, des assurances...

La version initiale de la loi de défiscalisation a pris fin en décembre 2015.

Nos élus ont donc souhaité pouvoir proposer un nouvel outil de politique fiscale ciblé sur l'objectif prioritaire de création de logements encore plus adaptés à une population de locataires ou d'accédants aux ressources limitées.

C'est chose faite : la loi nouvelle a été promulguée le 27 janvier 2016 et les arrêtés d'application ont été approuvés par le gouvernement le 24 février 2016.

Compte tenu des modifications substantielles de cette loi par rapport à la loi de défiscalisation dans sa version 2013-2015, il a été nécessaire de réactualiser l'ensemble du mémento tout en conservant sa structure initiale. En outre, un développement a été consacré au dispositif transitoire qui permet, sous certaines conditions, un maintien de l'ancien dispositif jusqu'au 30 juin 2016.

J'espère sincèrement que vous trouverez dans ce nouveau mémento les informations utiles à la réalisation de votre projet d'investissement immobilier. J'ai essayé de présenter la version 2016 de la manière la plus claire et simple possible ce qui implique inévitablement que certaines données ne soient pas traitées ou développées. Il est donc toujours nécessaire de compléter cette lecture par celle des textes de loi ou bien de demander à votre notaire de vous conseiller.

Pour toutes questions éventuelles, le service promotion immobilière de l'office notarial Bernigaud & Bergeot est à votre entière disposition. Cette équipe comprend des juristes diplômés notaires mais aussi une fiscaliste que je remercie d'ailleurs vivement pour son implication dans la préparation du mémento. Ces compétences élargies permettent ainsi de vous procurer un accompagnement de qualité du début de votre projet (du conseil à la rédaction de l'acte de vente) jusqu'à l'obtention de la réduction d'impôt par la formalisation de la déclaration aux services fiscaux.

À présent, je vous souhaite une bonne lecture du mémento que l'office notarial Bernigaud & Bergeot est heureux de vous offrir.

Sincèrement,

Antoine Bergeot, *notaire associé.*

La loi du 27 janvier 2016, publiée au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie du 2 février 2016, a modifié l'article Lp. 136-II du Code des impôts de Nouvelle-Calédonie et concerne les acquisitions réalisées entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2018.

Ce dispositif bénéficie aux contribuables domiciliés fiscalement en Nouvelle-Calédonie, au sens de l'article 48 du Code des impôts de Nouvelle-Calédonie (CINC)[1], 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.**

Pour la bonne compréhension du présent mémento, il convient de préciser la notion de surface habitable utilisée par ce dispositif fiscal. Dans cette version modifiée de la loi, il est à noter que la surface habitable comprend la terrasse couverte alors que dans le précédent texte, elle devait être augmentée de cette terrasse couverte pour former la surface éligible.

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

➔ La **surface du logement construit** 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 surfaces annexes au logement (caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs extérieurs au logement, celliers, resserres, combles et greniers aménageables, balcons, loggias) et des surfaces des locaux disposant d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Le champ d'application du nouveau dispositif **(A)** sera présenté et les engagements devant être pris par les contribuables investisseurs et primo-accédants seront précisés **(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 investisseurs et primo-accédants sera résumée **(E)** pour conclure avec un cas pratique **(F)**.

---

[1] 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.

Le coin des amateurs – Le régime transitoire

L'arrêté d'application n°2013-333/GNC du 24 février 2016 de la loi n°2016-2 du 27 janvier 2016, publié au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie du 17 mars 2016, précise les cas concernés par le régime transitoire :

a. Les logements dont le permis accordé avant le 31 décembre 2015 sont encore à cette date susceptible de recours et font l'objet d'un contrat de réservation ayant date certaine au 31 décembre 2015. L'acte authentique de vente peut être signé dans les 3 mois du terme du délai de recours et de retrait.

b. Les logements dont le permis accordé fait l'objet d'un recours au 31 décembre 2015. L'acte authentique de vente peut être signé dans les 6 mois de la date du jugement passé en force de chose jugée ayant rejeté ledit recours.

c. Les logements faisant l'objet d'un contrat de réservation ayant date certaine au 31 décembre 2015. L'acte authentique de vente peut être signé au plus tard le 30 juin 2016[2].

Dans ces cas, les ventes restent soumises au dispositif de défiscalisation locale issue de la loi du 13 décembre 2013 (objet du précédent mémento dans sa version 2015).

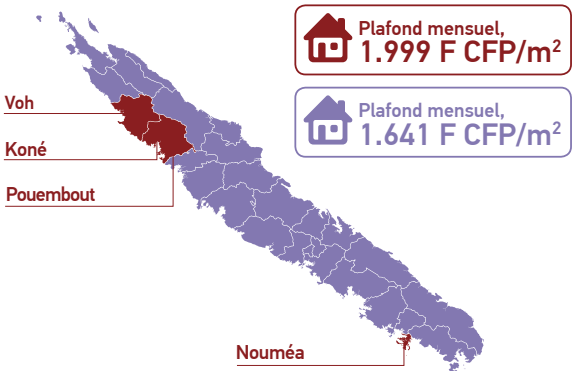
Excepté pour l'hypothèse d'un recours d'un tiers, le contrat de réservation ou le compromis de vente doit avoir fait l'objet d'un enregistrement ou d'un dépôt chez un notaire avant le 31 décembre 2015.

Il va de soi que l'acquisition d'un logement neuf par le contribuable dans le cadre du régime transitoire ne peut ouvrir droit, à la fois à la réduction d'impôt prévue par le dispositif initial de défiscalisation locale, et au nouveau dispositif de défiscalisation locale issu de la loi n°2016-2 du 27 janvier 2016.

Il est précisé que l'arrêté n°2015-2955/GNC du 22 décembre 2015 prévoit que le plafond par mètre carré de surface habitable pour le calcul du prix défiscalisable est de 312.881 F CFP pour les logements (dans la limite de deux) acquis en 2016 dans le cadre de ce dispositif transitoire.

Enfin, les plafonds de loyers pour les baux conclus en 2016 dans le cadre de ce dispositif seront de 1.999 F CFP/m² de surface habitable pour Nouméa et VKP et 1.641 F CFP/m² de surface habitable pour les autres communes.

À ces plafonds, il est fait application d'un coefficient multiplicateur (voir cas pratique en F).



[2] Selon l'arrêté n°2016-333/GNC du 24 février 2016, ont date certaine, les compromis de vente ou contrats préliminaires de réservation ayant fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes d'un notaire ou enregistrés au service de la recette le 31 décembre 2015 au plus tard.

A. Champ d'application du nouveau dispositif 2016-2018

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 (en l'absence d'arrêté d'application à ce sujet, l'administration fiscale considère que les logements faisant l'objet d'une location-vente ne sont pas éligibles au dispositif de défiscalisation) ;
- 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 dénommés également sous le vocable propriétaires-occupants (A.2).

A.1 - Les contribuables investisseurs (jusqu'au 31 décembre 2018)

Pour les contribuables procédant à l'acquisition d'un logement neuf 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 dans un logement neuf[3] ou en l'état futur d'achèvement ;
- *Les investissements indirects* par l'intermédiaire d'une société soumise à l'impôt sur le revenu. Ce type de société prend généralement la forme d'une société civile (SCI).

A.2 - Les contribuables primo-accédants (jusqu'au 31 décembre 2018)

Peuvent bénéficier de ce dispositif, les acquéreurs primo-accédants[4] 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 en nom propre d'un logement neuf[5];
- L'acquisition en nom propre 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 la demande du permis de construire doit être effectué entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2018. L'ensemble des travaux devra être exclusivement réalisé par un professionnel[6].

---

[3] On entend par « logement neuf » celui qui a été construit ex-nihilo et n'a été ni utilisé ni occupé à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

[4] Est primo-accédant, le contribuable qui acquiert directement un immeuble exclusivement affecté à son habitation principale dès lors qu'il s'agit pour ce contribuable, directement ou indirectement au travers d'une société civile immobilière ou d'une société d'attribution à laquelle il est ou a été associé, de la première acquisition, hors indivision successorale.

[5] *Ibid.*

[6] La **qualité de professionnel** est reconnue à toute personne, physique ou morale, et relevant soit de la catégorie des bénéfices 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 ridet 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.

Remarque 1 : 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 ou de la réservation. La réduction d'impôt s'applique également au logement que le propriétaire-occupant fait construire et qui fait l'objet d'une demande de permis de construire entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2018. Toutefois, dans ce cas, la qualité de primo-accédant s'apprécie hors détention du terrain d'assiette de la construction *(seule la notion de dépôt de permis est prise en compte).*

Remarque 2 : La réduction d'impôt n'est pas applicable au logement dont le droit de propriété est démembré ou pour le contribuable investisseur, au logement appartenant à une société soumise à l'impôt sur le revenu (IR) dont le droit de propriété des parts est démembré. *Il est précisé que le primo-accédant doit être propriétaire du logement en nom propre et non sous la forme d'une SCI.*

B. Engagements des contribuables investisseurs et primo-accédants.

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 *(possibilité de demander une prolongation du délai de 1 an à la DSF pour terminer les travaux entrepris)*
Pour les logements collectifs[7]	Trente-six mois (36) suivant la date de déclaration d'ouverture des travaux *(possibilité de demander une prolongation du délai jusqu'à deux ans à la DSF 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 une prolongation de délai d'une année à la DSF 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.

En revanche, désormais, le locataire peut être un organisme public ou personne morale de droit privé. À charge pour le locataire, de sous-louer le logement à un membre de son personnel dont les ressources *(sommes des revenus nets catégoriels)*

[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.

respectent les plafonds fixés par un arrêté du gouvernement. Il est interdit à l'organisme public ou privé de fournir des prestations hôtelières ou para-hôtelières.

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'immeuble[9] ou de son acquisition si elle est postérieure.

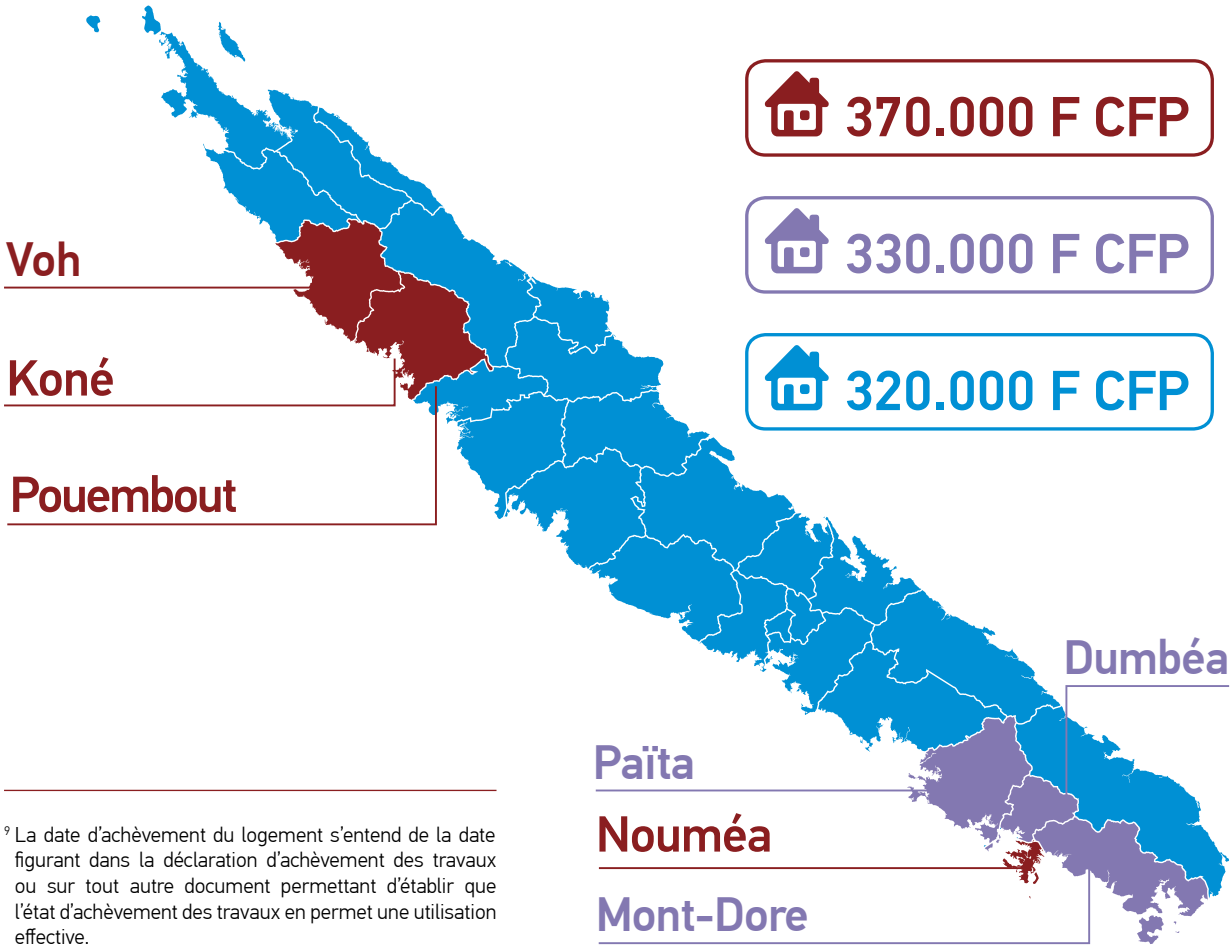
Il est admis une période de vacance du logement inférieure à six (6) mois, à condition que le propriétaire justifie d'avoir engagé toutes les diligences nécessaires à sa location.

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 les plafonds fixés par un arrêté du gouvernement. Ces plafonds seront révisés au 1er janvier de chaque année.

Plafonds pour l'année 2016

Plafond absolu – condition d'éligibilité au dispositif

Ne sont pas éligibles au dispositif de défiscalisation locale, les logements dont le prix de revient par mètre carré de *surface habitable* excède :



[9] La date d'achèvement du logement s'entend de la date figurant dans la déclaration d'achèvement des travaux ou sur tout autre document permettant d'établir que l'état d'achèvement des travaux en permet une utilisation effective.

Plafond de loyer

Pour les baux conclus en 2016, le plafond mensuel, par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, est fixé :

- à 1.650 F CFP pour les logements situés sur les communes de Nouméa, Voh, Koné et Pouembout et ;
- à 1.400 F CFP pour les logements situés sur les autres communes de Nouvelle-Calédonie.

En cas de location du logement à une personne morale, le plafond de loyer doit être respecté dans le contrat de bail conclu entre l'investisseur et la personne morale et dans le contrat de sous-location conclu entre la personne morale et l'occupant.

Plafond de ressources des locataires (pour l'année 2016)

Composition du foyer du locataire	Plafonds annuels de ressources (en francs Pacifique)
Personne seule	**4.101.061**
Couple	**6.971.803**
Personne seule ou couple + 1 personne à charge	**7.381.909**
Personne seule ou couple + 2 personnes à charge	**7.792.015**
Personne seule ou couple + 3 personnes à charge	**8.304.648**
Personne seule ou couple + 4 personnes à charge	**8.919.807**
Majoration par personne à charge[10] supplémentaire à partir de la cinquième	**+ 615.159/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 catégoriels[11].

[10] 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 :
a) 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 ; b) sous les mêmes conditions, les enfants qu'il a recueillis à son propre foyer ; c) ses ascendants susceptibles de bénéficier de l'aide aux personnes âgées, à condition qu'ils vivent sous son toit.

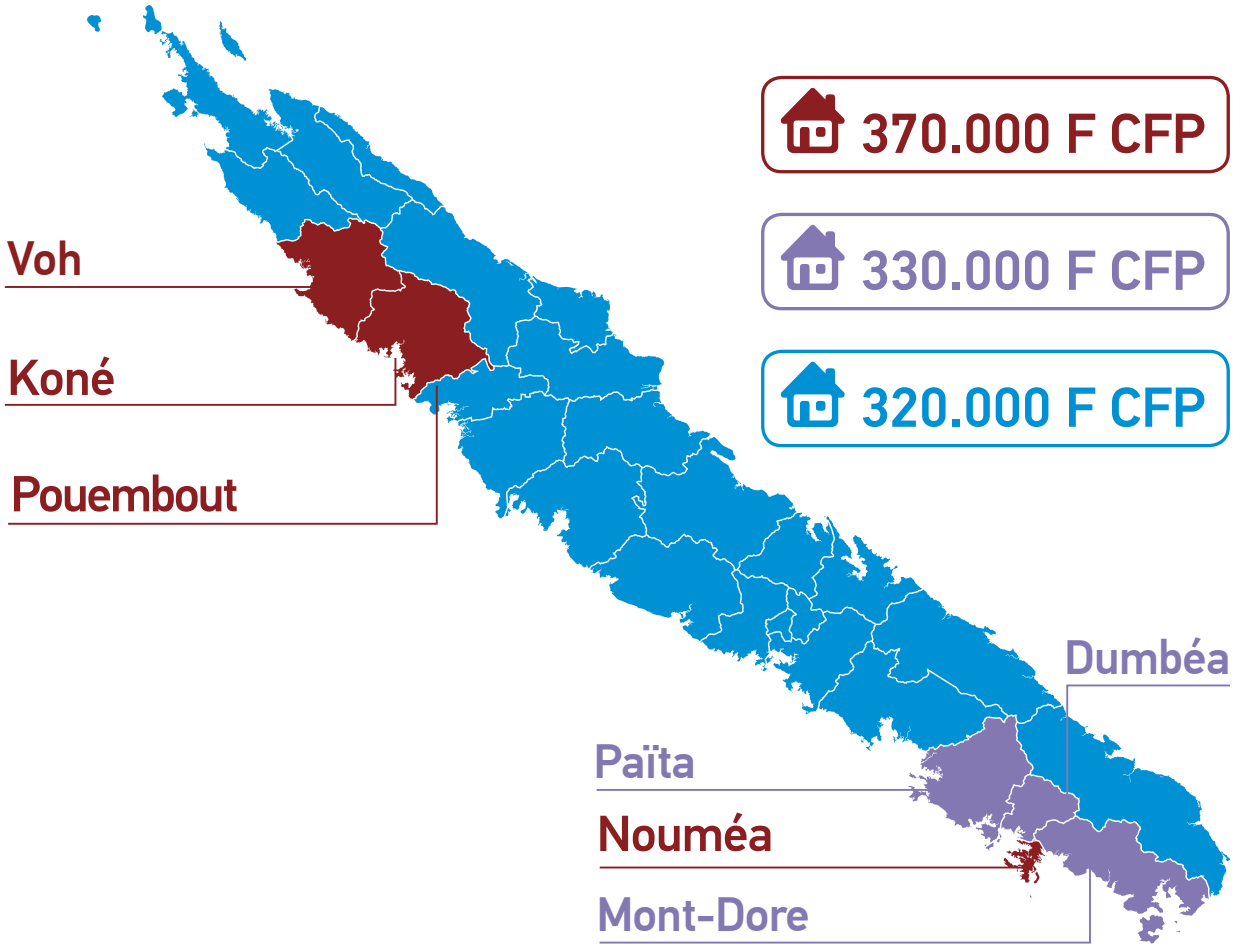
[11] Il est donc tenu compte des frais professionnels, des dépenses nécessitées par l'exercice de la profession et des éventuels abattements appliqués selon les règles spécifiques à chacune des catégories, à l'exclusion des charges déductibles du revenu global pour la détermination du revenu net global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

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.

Plafond absolu

Ne sont pas éligibles au dispositif de défiscalisation locale, les logements dont le prix de revient (hors frais d'acquisition) par mètre carré de *surface habitable* excède :



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

Plafond de ressources (pour 2016)

Composition du foyer du propriétaire-occupant	Plafonds annuels de ressources (en francs Pacifique)
Personne seule	**4.101.061**
Couple	**6.971.803**
Personne seule ou couple + 1 personne à charge	**7.381.909**
Personne seule ou couple + 2 personnes à charge	**7.792.015**
Personne seule ou couple + 3 personnes à charge	**8.304.648**
Personne seule ou couple + 4 personnes à charge	**8.919.807**
Majoration par personne à charge[12] supplémentaire à partir de la cinquième	**+ 615.159**

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

L'arrêté du gouvernement en date du 24 février 2016 précise les documents que les contribuables devront joindre à leur déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle ils demandent le bénéfice de la **réduction d'impôt** *(voir l'annexe).*

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.

[12] 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 :
a) 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 ; b) sous les mêmes conditions, les enfants qu'il a recueillis à son propre foyer ; c) ses ascendants susceptibles de bénéficier de l'aide aux personnes âgées, à condition qu'ils vivent sous son toit.

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 varie selon le type de logement et la surface habitable hors terrasse couverte.

- L'acquisition d'un logement de type F3, F4, F5 ou F6, dont la surface habitable hors terrasse couverte est supérieure à 70 mètres carrés ouvre droit à une réduction d'impôt correspondant à **30%** du prix de revient du logement ;
- L'acquisition de tout autre logement ouvre droit à une réduction d'impôt correspondant à **22%** du prix de revient du logement.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'un logement par année, avec une double limite :

- 313.000 F CFP[13] par mètre carré de surface habitable pour 2016 ;
- 36.000.000 F CFP d'investissement par foyer fiscal et pour une même année d'imposition.

[13] La valeur à prendre en compte est la valeur applicable au titre de l'année de l'acquisition du logement et non la valeur applicable au titre de l'année de son achèvement.

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

- *L'indivision est la situation juridique dans laquelle deux ou plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'une même chose.*
- *Lorsque le logement est détenu en indivision, la réduction d'impôt de chaque indivisaire est proportionnelle à ses droits dans l'indivision.*
- *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.*

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'un contribuable acquiert un logement, au titre de deux années d'imposition distinctes, soit deux 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 d'un logement, il appartient au contribuable de choisir le logement au titre duquel 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

Chacune des personnes physiques composant le foyer fiscal qui acquiert une quote-part de la résidence principale doit remplir la condition de primo-accession, 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 pourrait être reportée sur l'impôt dû au titre des années suivantes (dans la limite de cinq années).

Taux de la réduction d'impôt

Le taux de la réduction d'impôt varie selon le type de logement et la surface habitable hors terrasse couverte.

- L'acquisition d'un logement de type F3, F4, F5 ou F6, dont la surface habitable est supérieure à 70 mètres carrés ouvre droit à une réduction d'impôt correspondant à **30%** du prix de revient du logement.

- L'acquisition de tout autre logement ouvre droit à une réduction d'impôt correspondant à **22%** du prix de revient du logement.

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) :

- 313.000 F CFP par mètre carré de surface habitable pour 2016 ;
- 36.000.000 de 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 reprise de la réduction d'impôt signifie que le contribuable (investisseur ou primo-accédant) perd le bénéfice de la réduction d'impôt pour l'avenir et doit rembourser au cours de l'année de l'événement justifiant la reprise de la réduction d'impôt, les fractions d'impôts dont il a bénéficié au cours des années antérieures.

Pour l'investisseur

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 ;
- 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 soumise à l'IR.

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

Pour le primo-accédant

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

- Rupture de l'engagement du primo-accédant d'affecter le logement à titre d'habitation principale pendant une durée de six (6) ans.

Toutefois :

- Si le contribuable primo-accédant vend son logement au cours de la période de six ans, pour un motif légitime (divorce, rupture de Pacs, perte d'emploi, mutation professionnelle, force majeure...), il perdra le bénéfice de la réduction d'impôt pour l'avenir mais n'aura pas à rembourser les fractions de réduction d'impôt dont il a bénéficié au cours des années précédant l'événement ;
- Si le contribuable primo-accédant met en location son logement au cours de la période de six ans, pour un motif légitime (divorce, rupture de Pacs, perte d'emploi, mutation professionnelle, force majeure...), il n'aura pas à rembourser les fractions de réduction d'impôt dont il a bénéficié au cours des années précédant l'événement. En outre, s'il respecte les conditions prévues par le dispositif en matière de location, il pourra déduire les fractions d'impôt restantes selon les modalités prévues pour les logements locatifs.

- Démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts.

E. Fiscalité applicable aux contribuables investisseurs et primo-accédants

E.1 - Les contribuables investisseurs

Frais de notaire et droits d'enregistrement

Les mutations entrant dans le champ d'application de l'article Lp. 136 - II - 2°bis du CINC seront soumises aux frais et taux de droit commun (≈ 11 %).

Autres impôts et taxes

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

1. D'une exonération de la contribution foncière pendant une durée de 10 ans pour les maisons de construction traditionnelle et de 5 ans pour les maisons de construction légère (article Lp. 164 CINC). Le bénéfice de cette exonération est subordonné à la production de la déclaration de construction nouvelle (document fiscal en plus de la DAT).

2. D'un abattement de 50 % sur les revenus fonciers nets locatifs si le bien locatif est situé sur Nouméa, Dumbéa, Païta et Mont-Dore ou d'une exonération totale 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, ces exonérations ou abattements sont limités aux seuls immeubles dont la date d'achèvement des travaux sera intervenue avant le 1er janvier 2019. Le bénéfice de cette exonération est subordonné à la production de la déclaration de construction nouvelle (document fiscal en plus de la DAT).

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

E.2 - Les contribuables primo-accédants

Frais de notaire et droits d'enregistrement

Les mutations entrant dans le champ d'application de l'article Lp. 136 - II - 2°ter du CINC seront soumises aux frais et taux de faveur (≈ 7,5 %).

Autres impôts et taxes

Les primo-accédants bénéficient, par ailleurs :

1. D'une exonération de la contribution foncière, pendant une durée de 10 ans pour les maisons de construction traditionnelle et de 5 ans pour les maisons de construction légère (article Lp. 164 CINC). Le bénéfice de cette exonération est subordonné à la production de la déclaration de construction nouvelle (document fiscal en plus de la DAT).

2. D'une exonération de la taxe communale d'aménagement dès lors que leurs ressources respectent les plafonds fixés par un arrêté du gouvernement. Les primo-accédants doivent fournir à l'appui de leur demande de permis de construire, les documents définis à l'article 2 de l'arrêté n°2010-1661/GNC du 13 avril 2010 relatif à l'application de la taxe communale.

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

F. Cas pratiques

Faits de l'espèce

1) Monsieur Dupont, résident fiscal calédonien, signe et enregistre le 31 décembre 2015, un contrat de réservation portant sur un appartement en état futur d'achèvement dans une résidence à Dumbéa, section Koutio. Sa surface habitable est de 60.44 m² (comprenant une terrasse couverte de 12.39 m²) pour un prix, frais de notaire inclus, de 21.534.000 F CFP. Le prix par m² de surface habitable est de 356.287 F CFP. L'acte authentique de vente est signé le 31 mai 2016.

L'achèvement du logement est prévu pour le 1er décembre 2016.

2) Le 30 novembre 2016, Monsieur Marco, résident fiscal calédonien, signe un acte authentique d'achat portant sur un appartement de type F3 dans une résidence à Nouméa, section PK4. Sa surface habitable hors terrasse couverte est de 67 m², la surface de la terrasse couverte est de 15 m², pour un prix de 29.000.000 F CFP, les frais d'acquisition s'élèvent à 3.219.000 F CFP. Le prix par m² de surface habitable (hors frais d'acquisition) est de 353.659 F CFP. Le prix par m² de surface habitable (avec frais d'acquisition) est de 392.915 F CFP.

L'achèvement du logement est prévu pour le 15 octobre 2017.

3) Le 16 août 2016, Monsieur Martin, résident fiscal calédonien, signe un acte authentique d'achat portant sur un appartement de type F4 dans une autre résidence à Nouméa, section Trianon. Sa surface habitable hors varangue est de 88 m², la surface de la terrasse couverte est de 22 m² pour un prix de 54.000.000 F CFP, les frais d'acquisition s'élèvent à 5.940.000 F CFP. Le prix par m² de surface habitable (hors frais d'acquisition) est de 490.909 F CFP.

L'achèvement du logement est prévu pour le 30 novembre 2017.

Détermination du dispositif de défiscalisation applicable

1) Monsieur Dupont a signé et enregistré son contrat de réservation avant le 31 décembre 2015, et signé l'acte authentique de vente avant le 30 juin 2016 : l'acquisition de son logement peut ouvrir droit au dispositif initial de défiscalisation locale.

2) Monsieur Marco a signé son acte authentique d'achat en novembre 2016 : l'acquisition de son logement peut ouvrir droit au nouveau dispositif de défiscalisation locale dans la mesure où le plafond absolu par mètre carré de surface habitable (370.000 F CFP/m² de surface habitable pour Nouméa) est respecté.

3) Monsieur Martin a signé son acte authentique d'achat le 16 août 2016 : l'acquisition de son logement ne peut pas ouvrir droit au nouveau dispositif de défiscalisation locale dans la mesure où le plafond absolu par mètre carré de surface habitable (370.000 F CFP/m² de surface habitable pour Nouméa) n'est pas respecté.

Calcul de l'assiette et du montant des réductions d'impôts

• **Monsieur Dupont :** Dans notre exemple, le prix par m² de surface habitable frais d'acquisition inclus (356.287 F CFP), est supérieur au plafond légal (312.881 F CFP pour le dispositif initial). Il faut ainsi retenir le plafond de 312.881 F CFP pour le calcul de l'assiette de la réduction d'impôt qui s'obtiendra donc en multipliant la surface habitable par le plafond légal de 312.881 F CFP.

Soit,
60.44 × 312.881 F CFP = 18.910.528 F CFP

Pour un appartement acheté 21.534.000 F CFP, l'assiette de la réduction d'impôt est de 18.910.528 F CFP.

• **Monsieur Marco :** Dans notre exemple, le prix par m² de surface habitable, frais d'acquisition inclus, (392.915 F CFP) est supérieur au plafond légal (313.000 F CFP pour le nouveau dispositif). Il faut ainsi retenir le plafond de 313.000 F CFP pour le calcul de l'assiette de la réduction d'impôt qui s'obtiendra donc en multipliant la surface habitable par le plafond légal de 313.000 F CFP.

Soit,
82 × 313.000 F CFP = 25.666.000 F CFP

Pour un appartement acheté 32.190.000 F CFP, l'assiette de la réduction d'impôt est de 25.666.000 F CFP.
Concernant le taux de la réduction d'impôt, la surface habitable hors terrasse couverte du logement étant inférieure à 70 m², Monsieur Marco ne pourra bénéficier que d'un taux de réduction d'impôt de 22 %.

	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 chaque année
Monsieur Dupont	2016	2016	18.910.528 F CFP	30 %	5.673.158 F CFP[14]	945.526 F CFP /an
Monsieur Marco	2016	2017	25.666.000 F CFP	22 %	5.646.520 F CFP[15]	941.087 F CFP /an

[14] 18.910.528 x 30 % = 5.673.158 F CFP
[15] 25.666.000 F CFP x 22 % = 5.646.520 F CFP

Calcul des plafonds de loyers

1) Monsieur Dupont loue son logement, le 5 décembre 2016, à un locataire dont les ressources respectent les plafonds fixés par arrêté du gouvernement.

Pour l'année 2016, dans le cadre du dispositif initial, le plafond mensuel de loyer par m² de surface habitable[16], charges non comprises, a été fixé à 1.641 F CFP pour Dumbéa.

Le coefficient multiplicateur vaut :
0.7 + 19 / 60.44 = 1.01[17]

Le plafond mensuel de loyer est donc :
1.01 x 60.44 x 1.641 = 100.174 F CFP/mois
charges non comprises.

2) Monsieur Marco loue son logement le 5 décembre 2017, à un locataire dont les ressources respectent les plafonds fixés par arrêté du gouvernement.

Les plafonds de 2017 n'ayant pas été fixés, nous nous baserons sur les plafonds de l'année 2016 qui devront être réévalués. Pour l'année 2016, dans le cadre du nouveau dispositif, le plafond mensuel de loyer par m² de surface habitable[18], charges non comprises, a été fixé à 1.650 F CFP pour Nouméa.
Le coefficient multiplicateur n'est pas applicable aux baux conclus dans le cadre du nouveau dispositif.

82 m² × 1.650 = 135.300 F CFP/mois,
charges non comprises.

Les loyers maximum seront donc les suivants :

- **Monsieur Dupont**
  100.174 F CFP/mois, charges non comprises.
- **Monsieur Marco**
  135.300 F CFP/mois, charges non comprises.

[16] Selon la définition donnée dans le présent mémento

[17] Le coefficient multiplicateur peut être compris entre 0,7 et une valeur plafond fixée à 1,2.
Ce coefficient permet de prendre en considération le niveau de loyer en général plus élevé pour les petites surfaces.
Pour les logements dont la surface prise en compte pour le calcul de la réduction d'impôt est inférieure à 38 m², le coefficient multiplicateur est maximal: 1,2. Ce qui signifie que le loyer sera majorée de 20 %.
Pour les logements dont la surface prise en compte pour le calcul de la réduction d'impôt est comprise entre à 39 m² et 63 m² le coefficient multiplicateur est compris entre 1 et 1,19. Ce qui signifie que le loyer sera majoré de 0 % à 19 % selon la surface.
Pour les logements dont la surface prise en compte pour le calcul de la réduction d'impôt est supérieure à 63 m² le coefficient multiplicateur est compris entre 0.7 et 0.9. Ce qui signifie que le loyer sera diminué de 0 % à 30 % selon la surface.

[18] Selon la définition donnée dans le présent mémento.

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. Document téléchargeable ici [19]

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. Documents téléchargeables ici et ici

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 la déclaration d'achèvement des travaux.**

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.**

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[20].

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 **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.

[19] Document téléchargeable sur https://dsf.gouv.nc/documents-a-telecharger

[20] Un modèle de cette attestation est disponible au sein de votre étude.

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. Document téléchargeable ici [21]

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.

La production de cette attestation : la société doit, avant le 1er 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. Document téléchargeable ici

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

[21] Document téléchargeable sur https://dsf.gouv.nc/documents-a-telecharger

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
POUR LES INVESTISSEURS		
› 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 investisseur soumis à une imposition commune	› 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. ***Attention :*** *Les héritiers du défunt ne peuvent pas bénéficier de la réduction d'impôt.*	› Il doit en faire la demande l'année du décès et doit procéder à la reprise à son compte de l'engagement de location ou de conservation des parts.
› 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.	› 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.	› Il en fait la demande dans un courrier élaboré 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 il doit, procéder à la reprise à son compte de l'engagement de location ou de conservation des parts.
› Le divorce, la rupture d'un pacte civil de solidarité ou la séparation au cours de l'engagement de location des contribuables.	› Le nouveau contribuable, propriétaire ou attributaire du bien en pleine propriété, demande la reprise du dispositif à son profit. *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.*	› Il en fait la demande dans un courrier élaboré 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 il doit, procéder à la reprise à son compte de l'engagement de location ou de conservation des parts.

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
POUR LES PRIMO-ACCEDANTS		
› 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.	› Le conjoint survivant primo-accédant à la propriété s'engage à reprendre à son compte l'engagement d'affectation du logement sur la période restant à courir à la date du décès. ***Attention :*** *Les héritiers du défunt ne peuvent pas bénéficier de la réduction d'impôt.*	› Il doit en faire la demande dans un courrier élaboré conformément à un modèle établi par l'administration et joint à la déclaration des revenus souscrite au titre de l'année du décès. Et il doit, procéder à la reprise à son compte de l'engagement d'affectation.
› 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.	› 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. *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.*	› 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 il doit, procéder à la reprise à son compte de l'engagement d'affectation du logement.
› Mise en location du bien en cas de divorce, rupture du pacte de solidarité, perte involontaire par le contribuable de son emploi, mutation professionnelle du contribuable ou de son conjoint ou concubin impliquant une mobilité géographique ou tout autre cas de force majeure.	› Le contribuable peut s'engager à mettre son bien en location dans les conditions du dispositif. Les fractions de réduction d'impôt de l'année de l'événement et des années suivantes s'imputeront selon les modalités prévues pour la location.	› Le contribuable informe l'administration fiscale de l'événement intervenu et dépose les pièces visées dans le présent mémento relatives à la location du logement à l'administration fiscale.
› Cession du bien en cas de divorce, rupture du pacte de solidarité, perte involontaire par le contribuable de son emploi, mutation professionnelle du contribuable ou de son conjoint ou concubin impliquant une mobilité géographique ou tout autre cas de force majeure.	› La réduction d'impôt obtenue avant l'événement n'est pas remise en cause. Les fractions de la réduction d'impôt normalement imputables au titre de l'année de cession du bien et des années restant à courir sont perdues.	› Le contribuable informe l'administration fiscale de l'événement intervenu.

Changements de domiciliation fiscale du contribuable investisseur (locatif)

Situations	Traitement fiscal des situations
› Le contribuable, ayant bénéficié de la réduction d'impôt au titre de la location, transfère son domicile fiscal hors de Nouvelle-Calédonie.	› 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.
› Le contribuable rétablit son domicile fiscal en Nouvelle-Calédonie pendant la période d'engagement de location.	› 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.
› Le contribuable rétablit son domicile fiscal en Nouvelle-Calédonie après la période d'engagement de location.	› 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.

Questions fréquemment posées et réponses apportées

1) Le régime du primo-accédant est-il applicable à un contribuable propriétaire d'un logement en métropole destiné à la location ?

Selon l'article Lp. 281 relatif au droit d'enregistrement à taux réduit pour les primo-accédants, la condition de primo-accession est remplie uniquement lorsqu'un contribuable réalise « une première acquisition d'un immeuble, hors indivision successorale ».
L'article Lp. 281 n'apporte aucune précision sur l'affectation de l'immeuble.
Dès lors, il convient de penser que selon les dispositions de l'article Lp. 281 du Code des impôts, l'acquisition d'un précédent immeuble qu'il soit à usage d'habitation principale ou à usage locatif empêche un contribuable de bénéficier des dispositions de cet article.

Or, l'article Lp. 136-II du Code des impôts se réfère expressément à l'article Lp. 281 pour l'application de la condition de la primo-accession.
En conséquence, il apparaît que le fait d'avoir été propriétaire en métropole prive un contribuable du droit de bénéficier de la réduction d'impôt précitée.
En revanche, ce même contribuable pourra bénéficier de la réduction d'impôt en cas d'acquisition d'un logement en vue de sa location (dès lors que l'ensemble des conditions définies par l'article Lp. 136-II-2°bis du Code des impôts et l'arrêté n°2016-335 du 24 février 2016 sont remplies et que les plafonds fixés sont respectés.)

2) La qualité de primo-accédant est-elle exigée pour chacun des membres du foyer fiscal ?

L'arrêté n°2016-337/GNC du 24 février 2016 relatif à la réduction d'impôt en faveur de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire prévue au 2°ter du II de l'article 136 du Code des impôts précise que chacune des personnes physiques composant le foyer fiscal qui acquiert une quote-part de la résidence principale doit remplir la condition de primo-accession.
Ainsi, lorsque l'un des membres du foyer fiscal ne remplit pas la condition de primo-accession, cette personne ne peut pas bénéficier de la réduction d'impôt.

La réduction d'impôt se calculera sur la part du seul membre primo-accédant sous réserve que les autres conditions définies par l'article Lp. 136-II-2°ter du Code des impôts et l'arrêté n°2016-337/GNC du 24 février 2016 sont remplies et que les plafonds fixés sont respectés.
Ex : Le prix de revient d'un logement est de 20.000.000 F CFP, il est acquis pour moitié par un membre du foyer fiscal primo-accédant et pour moitié par un membre du foyer fiscal ne répondant pas aux conditions de la primo-accession, la réduction d'impôt se calculera sur 10.000.000 F CFP.

3) Quels sont les revenus à prendre en compte pour la détermination du revenu fiscal de référence ?

Les revenus à prendre en compte pour la détermination du revenu fiscal de référence sont la somme de l'ensemble des revenus nets catégoriels.
Pour chaque catégorie de revenus, il existe certains abattements et/ou le contribuable peut déduire certains frais.
Il faut donc déduire de chaque catégorie l'ensemble de ces frais et/ou abattements pour obtenir plusieurs revenus nets catégoriels.
Il convient d'additionner ces revenus nets catégoriels pour obtenir le revenu fiscal de référence pour l'application des plafonds, c'est le revenu global.
Ex : Un contribuable a un salaire annuel brut de 2.400.000 F CFP. Il n'a perçu aucun autre revenu. Il ne bénéficie pas d'allocation spéciale pour couvrir ses frais professionnels et il n'est pas soumis au régime des frais réels.

Selon les dispositions de l'article Lp. 97 du Code des impôts, il bénéficie donc d'une déduction de 10 % pour couvrir ses frais professionnels, soit une déduction de 240.000 F CFP.
Suite à l'application de cette déduction, les salaires imposables s'élèvent donc à
2.400.000 - 240.000 = 2.160.000 F CFP
Puis, sur ce montant est appliqué un abattement de 20 % prévu par l'article Lp. 97-1 du Code des impôts,
soit 2.160.000 x 20 % = 432.000 F CFP
Ce qui signifie que le revenu catégoriel «traitement et salaires» est égal à
2.160.000 - 432.000 = 1.728.000 F CFP
Dans notre exemple, le contribuable ne perçoit pas d'autres revenus, en conséquence, le revenu à prendre en considération est **1.728.000 F CFP.**

4) Quelle est l'année à prendre en compte pour la détermination des ressources du locataire ou du primo-accédant ?

Lorsque le bail est conclu ou que le contribuable primo-accédant entre dans les lieux entre le 1er janvier et le 30 septembre de l'année N, les ressources à prendre en compte sont celles de l'année N-2. Il convient donc de fournir à l'administration fiscale l'avis d'imposition du locataire ou du primo-accédant de l'année N-2.

Lorsque le bail est conclu ou que le contribuable primo-accédant entre dans les lieux entre le 1er octobre et le 31 décembre de l'année N, les ressources à prendre en compte sont celles de l'année N-1. Il convient donc de fournir à l'administration fiscale l'avis d'imposition du locataire ou du primo-accédant de l'année N-1.

5) Un contribuable primo-accédant s'interroge sur la signification de la "double limite" mentionnée page 13 du mémento ?

La double limite ne signifie pas que l'on peut multiplier par deux chaque plafond. La phrase *« 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) »* signifie que la réduction d'impôt est calculée selon 2 plafonds (voire 3 plafonds différents si le contribuable fait construire).

- Selon le premier plafond, pour une acquisition en 2016, la réduction d'impôt se calculera sur un prix de revient maximal de 313.000 F CFP par mètre carré de surface habitable : dans l'exemple d'un logement de 70 m², si le prix de revient du logement dépasse 21.910.000 F CFP, la réduction d'impôt se calculera sur 21.910.000 F CFP.
- Selon le deuxième plafond, la surface importe peu, l'investissement ne doit pas dépasser 36.000.000 F CFP. ***Ex : En 2016, un contribuable achète un logement de 500 m² de surface habitable, selon la première limite il aurait pu bénéficier d'une réduction d'impôt de 313.000 x 500 = 156.500.000 F CFP à répartir sur 10 ans. Avec ce second plafond la réduction d'impôt ne sera calculée que sur 36.000.000 F CFP sur 10 ans.***
- Selon le troisième plafond qui s'applique uniquement pour les contribuables faisant construire leur logement : la surface du terrain au-delà d'un certain seuil n'est plus prise en compte. Ainsi, même si le terrain a une surface de 5 000 m², la réduction sera calculée sur l'acquisition de 2 500 m² de terrain majorée des coûts de construction.

6) Une SCI achetant un appartement entre-t-elle dans le dispositif de défiscalisation ?

Les dispositions relatives à la défiscalisation locale s'appliquent lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés. Ainsi, un contribuable peut bénéficier des dispositions de l'article Lp. 136 II 2° du Code des impôts s'il ne soumet pas sa SCI à l'IS.

Par ailleurs, il devra prendre l'engagement de conserver la totalité de ses parts sociales jusqu'à l'expiration de l'engagement de location, soit pour une durée de six ans.

Il est important de noter que la direction des services fiscaux a précisé que lorsque le bien immobilier ouvrant droit à la réduction d'impôt est détenu par une SCI, le plafond de 36.000.000 F CFP s'apprécie au niveau de la SCI.

Ex : Une SCI, détenue à parts égales par 10 associés, acquiert, en 2016, un immeuble de type F4 d'une valeur de 40.000.000 F CFP (la surface habitable hors varangue du logement est supérieure à 70 m²). Pour une même année d'imposition, l'investissement ouvrant droit à la réduction d'impôt, réalisé par une même SCI, ne peut excéder le plafond de 36.000.000 F CFP. En conséquence, au titre d'investissement réalisé par la SCI au cours de l'année 2016, la réduction d'impôt s'élèvera 36.000.000 x 30 % = 10.800.000 F CFP.

Chaque associé bénéficiera donc d'une réduction d'impôt de 10.800.000/10 = 1.080.000 F CFP à répartir sur 6 ans (sous réserve que les autres conditions soient remplies).

7) Est-ce que les 50 % d'abattement sur les revenus fonciers nets locatifs s'appliquent dans le cadre du dispositif calédonien et pendant combien d'années ?

Le dispositif de défiscalisation calédonien ne fait pas obstacle en lui-même à l'application de l'abattement de 50 % sur les revenus fonciers.
Toutefois, les dispositions de l'article Lp. 62 du Code des impôts précisent que l'abattement est limité aux seuls immeubles dont la date d'achèvement des travaux est intervenue avant le **1er janvier 2019.**
Si l'achèvement des travaux est intervenu avant le 1er janvier 2019, l'article précité requiert que le contribuable fournisse à la direction des services fiscaux la déclaration de construction nouvelle et le certificat de conformité institué par la règlementation du permis de construire dans les 3 mois de l'achèvement des travaux. Ces documents doivent être établis selon un imprimé délivré par le service de l'urbanisme et les services fiscaux. En pratique, l'administration fiscale admet que le certificat de conformité puisse être délivré postérieurement au délai de 3 mois, s'il n'a pas été établi dans ce délai. En conséquence, l'administration fiscale admet à la réception de la déclaration de construction nouvelle que le contribuable puisse bénéficier de l'exonération de l'article Lp. 62 du Code des impôts. Toutefois, l'exonération ne sera définitivement acquise qu'à compter de la fourniture du certificat de conformité. Si les conditions précitées sont remplies, le contribuable pourra bénéficier de l'abattement prévu à l'article Lp. 62 du Code des impôts pendant 10 ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

8) Est-ce que l'on peut déduire les intérêts d'emprunt et jusqu'à quelle hauteur ? (en sachant que le plafond de déduction des intérêts d'emprunt pour l'achat de la maison principale est déjà atteint)

Le dispositif de défiscalisation ne fait pas obstacle à la déduction des intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition d'un bien immobilier.
L'article Lp. 63 du Code des impôts de Nouvelle-Calédonie prévoit que sont déductibles des revenus fonciers *« les intérêts des dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés ».*
En d'autres termes, dans la mesure où le logement est destiné à la location, l'intégralité des intérêts d'emprunt pourra être déduite des revenus fonciers.
Le fait de déduire de ses revenus les intérêts de l'emprunt contracté pour l'acquisition de sa résidence principale n'a aucune incidence sur la déduction des intérêts de la dette contractée pour l'acquisition d'un logement destiné à la location.

9) Un contribuable peut bénéficier de la réduction d'impôt prévue par l'article Lp. 136-II-2°) du Code des impôts à compter de l'année 2016.
Il paie ses impôts par acomptes provisionnels (tiers provisionnels). Conformément aux dispositions légales, le montant de chaque acompte est égal au tiers du montant de l'impôt de l'année précédente.
Le montant de son impôt 2015 étant supérieur au montant de l'impôt qu'il paiera au titre de l'année 2016, il s'interroge sur la possibilité de demander une diminution du montant des acomptes provisionnels qui lui seront réclamés au cours de l'année 2016.

Au cours de l'année 2016, un contribuable va rédiger sa déclaration d'impôt sur les revenus de 2015. Le dernier avis d'imposition reçu concerne l'année 2014. Le montant des acomptes provisionnels que le contribuable paiera au cours de l'année 2016 au titre des revenus perçus en 2015 est calculé en tenant compte de l'avis d'imposition des revenus perçus en 2014.
Selon les dispositions de l'article Lp. 150 du Code des impôts, un contribuable qui estime que le montant de l'impôt qu'il devra payer au titre d'une année de référence sera inférieur au montant de l'impôt payé

au titre de l'année antérieure peut calculer et payer ses acomptes provisionnels d'après le montant probable de sa future imposition.
En outre, s'il estime que le montant total de l'impôt sur le revenu dû au titre de cette année de référence sera inférieur à 30.000 F CFP, il est dispensé, s'il le souhaite, du paiement de tout acompte.
Ex : L'avis d'imposition 2014 d'un contribuable mentionne un impôt dû de 1.000.000 F CFP.
À compter de l'année 2015, le contribuable peut bénéficier de la réduction d'impôt au titre de l'article Lp. 136-II-2°bis du Code des impôts. Cette réduction d'impôt s'élève à 200.000 F CFP pour l'année 2015.
En conséquence, le contribuable estime que son impôt dû au titre de l'année 2015 sera de 800.000 F CFP.
Au cours de l'année 2016, il pourra payer au titre des acomptes provisionnels la somme de 266.667 F CFP (1/3 de 800.000 F CFP)
Le montant de 800.000 F CFP étant supérieur à 30.000 F CFP, le contribuable ne pourra pas être dispensé du paiement de ses acomptes provisionnels.

10) La surface du cellier/buanderie situé sur la terrasse couverte du logement est-elle incluse dans la surface habitable ?

La surface d'un cellier/buanderie situé sur la terrasse couverte qui n'est pas accessible depuis l'intérieur du logement est incluse dans la surface habitable.

11) Un investisseur peut-il louer son logement à une personne non imposable n'ayant pas d'avis d'imposition ?

Oui, dès lors que l'investisseur joint à sa déclaration complémentaire de revenus, l'attestation de non-imposition du locataire dûment établie par les services fiscaux.

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, ou de la SCP Bernigaud et Bergeot.

Vous pouvez contacter l'auteur à l'adresse suivante : ***contact@notaires-associes.nc***
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 notaire afin de formaliser votre demande, laquelle doit être adressée par écrit au directeur des services fiscaux.

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@notaires-associes.nc
www.notaires-associes.nc

Bureau à Koné

Tél./Fax : (687) **47 32 11**

PH.BERNIGAUD & A.BERGEOT
NOTAIRES ASSOCIÉS

eurapa 23 74 54