

PINEL OUTRE-MER (Nouvelle-Calédonie)

(Article 199 novovicies du Code général des Impôts)

Le dispositif de défiscalisation en faveur de l'investissement locatif dans le secteur du logement intermédiaire, créé par l'article 80 de la loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2013¹, institue pour les particuliers une réduction **d'impôt sur le revenu des personnes physiques**.

Ce dispositif bénéficie aux contribuables domiciliés fiscalement en France, au sens de l'article 4 du CGI², qui acquièrent ou font construire des logements neufs ou assimilés en Nouvelle-Calédonie.

Ce dispositif, mérite quelques explications sans pour autant tendre à l'exhaustivité afin de conserver à cette analyse les vertus d'un memorandum.

Nous préciserons le champ d'application de ce dispositif **(A)**, les engagements devant être pris par les investisseurs **(B)** ainsi que le mécanisme et le calcul de la réduction d'impôt **(C)**. Enfin, la fiscalité applicable aux investisseurs sera présentée **(D)**.

A. Champ d'application

Ouvrent droit à la réduction d'impôt, les acquisitions (**avant le 31 décembre 2024**) de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement destinés à la location nue à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de **six (6) années consécutives**.

Le contribuable devra justifier du respect cumulatif d'un niveau de performances énergétiques (écoconditionnalité), savoir :

A. Une exigence thermique qui s'entend de l'intégration au logement de l'un des dispositifs suivants :

1. Surtoiture ventilée ;
2. Isolation thermique ;
3. Bardage ventilé ;
4. Pare-soleil horizontaux ;
5. Brise-soleil verticaux ;
6. Protections solaires mobiles extérieures dans le plan des baies ;
7. Ventilateurs de plafond ;

B. Une exigence énergétique qui s'entend de l'intégration au logement d'un au moins des équipements suivants :

1. Équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (systèmes de fourniture d'électricité à partir de l'énergie solaire) ;
2. Pompes à chaleur, autres que air/air, dont la finalité essentielle est la production de chaleur ou d'eau chaude sanitaire ;
3. Équipements de raccordement à un réseau de chaleur, alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération.

L'achèvement de la construction doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit l'acquisition du logement en l'état futur d'achèvement (VEFA).

¹ Confer, JORF n°0304 du 30 décembre 2012 page 20859.

² Article 4 CGI : « 1. Sont considérées comme ayant leur domicile fiscal en France au sens de l'article 4 A : a. Les personnes qui ont en France leur foyer ou le lieu de leur séjour principal ; b. Celles qui exercent en France 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 France le centre de leurs intérêts économiques. 2. Sont également considérés comme ayant leur domicile fiscal en France les agents de l'Etat qui exercent leurs fonctions ou sont chargés de mission dans un pays étranger et qui ne sont pas soumis dans ce pays à un impôt personnel sur l'ensemble de leurs revenus. ». Ces dispositions sont également applicables aux personnes des DROM.

B. Engagements des investisseurs

L'investisseur doit prendre l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant 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 ou de son acquisition si elle est postérieure.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembrement ou aux logements appartenant à une société soumise à l'impôt sur le revenu (IR) dont le droit de propriété des parts est démembrement³.

L'engagement de location 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 décret du Gouvernement. Ces plafonds seront révisés au 1^{er} janvier de chaque année.

Plafonds pour l'année 2022

A. Plafond de loyer

Les plafonds de loyer mensuel, par mètre carré, charges non comprises, sont, pour les baux conclus en 2022, fixés à **12,87 € en Nouvelle-Calédonie**⁴.

À ce plafond, il est fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :

$0,7 + 19/S$, dans laquelle S est la surface du logement.

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

La surface prise en compte est la surface habitable augmentée de la surface des varangues (terrasse couverte, véranda) dans la limite maximale de 14 mètres carrés.

B. Plafond de ressources

Composition du foyer locataire	Plafonds annuels de ressources (en francs pacifique)	Plafonds annuels de ressources (en euros)
Personne seule	3 723 031 XPF	31 199 €
Couple	4 971 599 XPF	41 662 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	5 978 639 XPF	50 101 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	7 217 661 XPF	60 484 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	8 490 572 XPF	71 151 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	9 568 615 XPF	80 185 €
Majoration pour personne à charge complémentaire	1 067 899 XPF + / pers.	+ 8 949 €

³ Le démembrement consiste à diviser la pleine propriété d'un bien en usufruit et nue-propriété.

⁴ Confer, Décret n° 2013-749 du 14 août 2013.

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

► Calcul de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret (**5.500 €/m²**) et sans pouvoir dépasser la limite de **35.799.522 XPF (300.000 €)** par contribuable et pour une même année d'imposition.

► Taux de la réduction d'impôt

Le taux de la réduction d'impôt est de **23 %** ou de **29 %** selon que l'engagement initial de location est pris pour une durée de **six (6) ou neuf (9) ans**. La durée peut être prorogée jusqu'à **douze (12) années de location** soit un taux maximum de réduction d'impôt de **32 %**.

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 : émoluments des notaires, commissions versées aux intermédiaires, droits d'enregistrement.

► Imputation de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt, répartie sur **six (6) ou neuf (9) années consécutives** selon la durée initiale de l'engagement de location, 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) ou huit (8) années suivantes**, puis éventuellement sur **les trois (3) années supplémentaires de prorogation**.

Il est rappelé que le plafond défini par le premier alinéa de l'article 200-0-A du code général des impôts est fixé à **18.000 €** pour les investissements Outre-mer dans le secteur du logement.

D. Fiscalité applicable aux contribuables investisseurs en Nouvelle-Calédonie

► Droits d'enregistrement

Les mutations entrant dans le champ d'application de ce dispositif seront soumises à des frais de notaire réduits d'environ 2 % du prix TTC dans la limite d'un montant de **36.000.000 XPF (301.680 €)** (article Lp. 290-2 du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie).

► 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** (article Lp. 164 du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie),
- **imposition en Nouvelle-Calédonie des loyers nets de charges**, lesquels sont soumis à un prélèvement forfaitaire au taux maximum de **25 %** (articles Lp 58 et 63 du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie),
- **absence de plus-value immobilière** lors de la revente du bien.

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@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 CINC).

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.