

MÉMENTO RILI 2022

Sortie de défiscalisation locale (RILI)



VATA
OFFICE NOTARIAL
BERNIGAUD • BERGEOT • CHENOT • GIRARD

Préface

Le mémento de l'Office Notarial Vata, sur l'application du régime fiscal incitatif en faveur de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire (RILI), a 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 acquéreur d'un logement neuf et ont pu 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 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... Toutefois, dans un contexte référendaire, le solde migratoire de la Nouvelle-Calédonie a été négatif ce qui a contribué à creuser le taux de vacance des logements.

Pour ceux qui ont pu respecter l'engagement de location du logement pendant 6 ans vient à présent le temps de s'interroger, sur l'opportunité de revendre le logement en sortie de defisc.

Il faut veiller à ne pas vendre trop en amont pour éviter une remise en cause de la réduction d'impôt ; c'est l'objet de ce complément d'informations au mémento RILI.

Pour toutes questions éventuelles, l'office notarial est à votre entière disposition.

Sincèrement,
Antoine Bergeot,
notaire associé

contact@notaires-associes.nc

Rappel des dispositions RILI sur l'engagement de location

Le logement neuf acquis en dispositif RILI doit être loué pour une durée minimale de six (6) années consécutives. La location devait prendre effet dans les douze (12) mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble¹ ou de son acquisition si elle était postérieure.



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

La direction des services fiscaux a précisé, dans un courrier en date du 23 décembre 2020, certains points :

- Le point de départ à retenir pour le décompte de la période de location minimum de 6 ans est la date de prise d'effet du premier bail signé pour la location du logement concerné.
- La période de vacances de 6 mois s'entend de la période qui s'écoule entre la date à laquelle le logement devient vacant (état des lieux de sortie et remise des clés) et la date de sa nouvelle occupation (état des lieux d'entrée et remise des clés, ce qui correspond à la date d'effet du bail). Le propriétaire doit justifier avoir engagé toutes les diligences nécessaires à sa location et doit pouvoir en apporter la preuve auprès de l'administration fiscale (*ex : publicité par l'intermédiaire d'une agence immobilière ou personnellement, copies des PV de visite du logement, baisses de loyers consenties ...*).
- Les vacances du logement n'ont pas pour effet de prolonger d'autant l'engagement de location de 6 ans ; le délai est bien de 6 ans à compter de la date d'effet du premier bail.
- À l'issue de cette période de 6 ans, il est donc possible de signer un acte authentique de vente, le compromis étant naturellement signé avant sous certaines conditions.

¹ 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**.

Éléments de réflexion avant de mettre votre logement en vente

→ 1. *Ai-je bien rempli la condition de location de 6 ans ?*

→ 2. *Mon locataire est-il un bon payeur et souhaite-t-il rester encore longtemps ?*

→ 3. *Quand puis-je donner congé au locataire ?*

L'article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 **tendant à améliorer les rapports locatifs** dispose que le délai de préavis applicable au congé est de quatre mois avant le terme du bail (*durée de location de 2 ans avec tacite reconduction*) lorsqu'il émane du bailleur. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire.

→ 4. *La valeur actuelle de marché du logement est-elle intéressante ?*

→ 5. *Combien me restera-t-il d'argent sur le produit de la vente ?*

Si je vends, il faudra rembourser le capital restant dû au titre du prêt bancaire, les éventuelles indemnités de remboursement anticipé dues à la banque, les frais de mainlevée de l'hypothèque et la commission d'agence immobilière.

→ 6. *Au-delà des 6 ans de location en dispositif RILI, je bénéficie toujours de certains avantages fiscaux :*

- 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*),
- En fonction de la date d'achèvement, abattement de 50 % sur les revenus fonciers nets locatifs si le bien locatif est situé sur Nouméa, Dumbéa, (**Païta**) et Mont-Dore. Exonération de revenus fonciers si le bien est situé sur une autre Commune (*article Lp. 62 - III CINC*),
- Déduction des charges sur les loyers perçus (*réparation, entretien, intérêts de la dette contractée pour l'acquisition du logement, déduction forfaitaire de 15 % au titre des frais de gestion*) - (*article Lp. 63 CINC*).

Pour vous aider à prendre la bonne décision, n'hésitez pas à nous contacter pour en discuter.

→ Sachez que si vous souhaitez conserver le logement pour un enfant, il est possible de le donner en pleine propriété ou en nue-propriété.

→ En conservant l'usufruit, vous bénéficieriez des revenus de la location et vous aurez fait le nécessaire pour protéger votre enfant lequel n'aura plus de droits de succession à payer sur ce logement.

 **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**