

DOCUMENT POUR REMPLIR LA DÉCLARATION DES REVENUS DE 2025

INVESTISSEMENTS OUTRE-MER

Ce document n'a qu'une valeur indicative. Il ne se substitue pas à la documentation officielle de l'administration.

INVESTISSEMENTS DANS LE LOGEMENT ET AUTRES SECTEURS D'ACTIVITÉ

Bénéficiaires de la réduction d'impôt	3
Investissements éligibles	3
Calcul de la réduction d'impôt	5
Modalités déclaratives	8
Justificatifs à joindre	9
Remise en cause de la réduction d'impôt	10
Non-cumul avec d'autres avantages fiscaux	11

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DANS LE CADRE D'UNE ENTREPRISE

Réduction d'impôt

Bénéficiaires	12
Investissements éligibles	12
Calcul de la réduction d'impôt	14
Modalités déclaratives	16
Justificatifs à joindre	16
Remise en cause de la réduction d'impôt	17

Crédit d'impôt

Investissements éligibles	18
Conditions d'application	18
Calcul du crédit d'impôt	18
Reprise	19

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DANS LE LOGEMENT SOCIAL

Bénéficiaires de la réduction d'impôt	20
Investissements éligibles	20
Calcul de la réduction d'impôt	22
Modalités déclaratives	23
Remise en cause de la réduction d'impôt	23
Non-cumul avec d'autres avantages fiscaux	24

PLAFONNEMENT DES RÉDUCTIONS D'IMPÔT

Plafonnement spécifique des réductions d'impôt pour investissements outre-mer	24
Plafonnement global de certains avantages fiscaux	30

DÉCLARATION 2083

30

L'article 19 de la loi de finances pour 2001 a créé un dispositif de réduction d'impôt codifié sous les articles 199 undecies A et 199 undecies B du CGI, en faveur des contribuables qui réalisent, à compter du 1^{er} janvier 2001, des investissements outre-mer (DOM, Saint-Pierre-et-Miquelon, Mayotte, Nouvelle-Calédonie).

Les articles 20 et 21 de la loi de programme pour l'outre-mer du 21 juillet 2003 ont apporté des aménagements à ce dispositif, applicables aux investissements outre-mer à compter du 21 juillet 2003 (DOM, Saint-Pierre-et-Miquelon, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, Îles Wallis-et-Futuna, Terres australes et antarctiques françaises).

La loi pour le développement économique des outre-mer (dite LODEOM) du 27 mai 2009 a apporté de nouveaux aménagements aux régimes de défiscalisation dont bénéficient les particuliers et les entreprises. Elle a instauré en outre un nouveau dispositif d'aide fiscale en faveur investissements dans le secteur locatif social (CGI, art. 199 undecies C). Ces dispositions sont applicables aux investissements réalisés à compter du 27 mai 2009.

Par ailleurs, l'article 199 undecies D du CGI, issu de l'article 87 de la loi de finances pour 2009 modifié par l'article 40 de la LODEOM et par l'article 57 de la loi de finances rectificative pour 2009 (n° 2009-1674 du 30 décembre 2009), plafonne, à compter de l'imposition des revenus de 2009, le montant des réductions d'impôt sur le revenu mentionnées aux articles 199 undecies A, 199 undecies B et 199 undecies C du CGI.

L'article 91 de la loi de finances pour 2009 (n° 2008-1425 du 27 décembre 2008), modifié par l'article 40 de la LODEOM, institue un mécanisme de plafonnement global de certains avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu dont bénéficie un contribuable au titre d'une même année d'imposition (CGI, art. 200-0 A).

La loi de finances pour 2014 (n° 2013-1278 du 29 décembre 2013) et **la loi de finances rectificative pour 2014** (n° 2014-1655 du 29 décembre 2014) ont apporté des aménagements aux dispositifs prévus par les articles 199 undecies B et 199 undecies C du CGI et créé un crédit d'impôt (articles 199 ter U et 244 quater W du CGI) en faveur des investissements productifs réalisés par l'entreprise exploitante.

L'article 110 de la loi de finances pour 2016 (n° 2015-1785 du 29 décembre 2015) a aménagé les modalités d'application des régimes d'aide fiscale à l'investissement outre-mer, notamment en supprimant, dans les départements d'outre-mer, la réduction d'impôt en faveur des travaux de réhabilitation et de confortation contre le risque sismique réalisés à compter du 1^{er} janvier 2016, à l'exception de ceux pour lesquels des acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix ont été versés avant cette date et à la condition qu'ils soient achevés au plus tard le 31 décembre 2017.

L'article 126 de la loi de programmation relative à l'égalité réelle outre-mer (n° 2017-256 du 28 février 2017) a rétabli, dans les DOM, la réduction d'impôt précitée pour les travaux réalisés à compter du 2 mars 2017.

Les articles 71 et 73 de la loi de finances pour 2018 (n° 2017-1837 du 30 décembre 2017) ont aménagé les modalités d'application des réductions d'impôt en faveur des investissements dans le logement.

INVESTISSEMENTS DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT ET AUTRES SECTEURS D'ACTIVITÉ

(article 199 undecies A du CGI ; BOI-IR-RICI-80)

Les contribuables qui réalisent entre le 21 juillet 2003 et le 31 décembre 2017 des investissements dans le secteur du logement et dans d'autres secteurs d'activité dans les départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis-et-Futuna et les Terres Australes et Antarctiques Françaises (TAAF), à Saint-Martin et à Saint-Barthélemy bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu selon les dispositions de l'article 199 undecies A du CGI.

L'application de la réduction d'impôt est prorogée jusqu'au 31 décembre 2029 uniquement au titre des travaux de réhabilitation et des travaux de confortation contre le risque sismique et son champ d'application est étendu aux travaux de confortation contre le risque cyclonique réalisés du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2029.

BÉNÉFICIAIRES DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Les bénéficiaires doivent être fiscalement domiciliés en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer. Par ailleurs, les contribuables non-résidents assimilés, sous certaines conditions, à des personnes fiscalement domiciliées en France lorsqu'ils tirent de la France l'essentiel de leurs revenus imposables (« non-résidents Schumacker ») peuvent également bénéficier de la réduction d'impôt (voir BOI-IR-DOMIC-40).

Les associés des sociétés immobilières transparentes, qui sont réputés directement propriétaires des logements correspondant à leurs droits dans la société peuvent bénéficier de la réduction d'impôt au titre des logements acquis par l'intermédiaire de ces sociétés.

Seuls ouvrent droit à la réduction d'impôt les investissements réalisés par des personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. Sont donc notamment exclus du bénéfice de cet avantage fiscal les biens inscrits à l'actif d'une entreprise soumise à l'impôt sur le revenu.

Les immeubles, parts ou actions concernés doivent être détenus en pleine propriété. Une exception est toutefois prévue en cas de démembrement de propriété consécutif au décès de l'un des époux soumis à imposition commune (cf. n° 50 du BOI-IR-RICI-80-10-10).

INVESTISSEMENTS ÉLIGIBLES

INVESTISSEMENTS DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT

Acquisition ou construction au plus tard le 31.12.2017 d'un immeuble neuf (a et b du 2 de l'article 199 undecies A du CGI).

Il s'agit de construction ou acquisition d'immeubles neufs situés outre-mer que le contribuable s'engage :

– à affecter à sa résidence principale pendant une durée de cinq ans (a du 2 de l'article 199 undecies A du CGI).

Pour les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009, la réduction d'impôt est réservée aux contribuables accédant à la première propriété d'une résidence principale, au sens du 3^e alinéa du I de l'article 244 quater J du CGI. Par exception, la condition tenant à la primo accession à la propriété de la résidence principale n'est pas exigée pour les personnes physiques dont la résidence principale est visée par un arrêté, une mise en demeure ou une injonction pris en application de l'article L. 511-1 du code de la construction et de l'habitation ou des articles L. 1331-22 et L. 1331-24 du code de la santé publique. Les investissements concernés réalisés à compter du 1^{er} janvier 2018 ne sont plus éligibles ;

– à donner en location non meublée à usage d'habitation principale, dans les six mois de l'achèvement ou de l'acquisition si elle est postérieure et pendant cinq ans (ou six ans pour les locations dans le secteur intermédiaire), à des personnes, autres que son conjoint (ou partenaire de Pacs) ou un membre de son foyer fiscal (b du 2 de l'article 199 undecies A du CGI) à la condition que l'immeuble ait fait l'objet d'un permis de construire délivré au plus tard le 31.12.2011 (locations dans le secteur libre) ou 31.12.2012 (locations dans le secteur intermédiaire).

Souscriptions au plus tard le 31.12.2017 de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est de construire des logements neufs (c du 2 de l'article 199 undecies A du CGI).

Il s'agit de souscriptions de parts ou d'actions de sociétés dont l'objet est exclusivement la construction de logements neufs situés en outre-mer, donnés en location non meublée pendant cinq ans à compter de leur achèvement (ou six ans pour les locations dans le secteur intermédiaire) à des personnes, autres que les associés de la société, leur conjoint (ou partenaire de Pacs) ou les membres de leur foyer fiscal, qui en font leur résidence principale et à la condition que les logements aient fait l'objet d'un permis de construire délivré au plus tard le 31.12.2011 (locations dans le secteur libre) ou 31.12.2012 (locations dans le secteur intermédiaire).

Souscriptions au capital de SCPI au plus tard le 31.12.2017 (d du 2 de l'article 199 undecies A du CGI).

Il s'agit de souscriptions au capital de SCPI qui s'engagent à affecter intégralement le produit de la souscription annuelle à l'acquisition de logements neufs situés outre-mer affectés pour 90 % au moins de leur surface à usage d'habitation dans les six mois de la clôture de la souscription.

Les SCPI doivent s'engager à donner les immeubles en location non meublée pendant cinq ans au moins (ou six ans pour les locations dans le secteur intermédiaire) dans les six mois de leur achèvement, ou leur acquisition si elle est postérieure, à des personnes, autres que les associés de la société, leur conjoint ou partenaire à un Pacs ou les membres de leur foyer fiscal, qui en font leur résidence principale et à la condition que les logements aient fait l'objet

d'un permis de construire délivré au plus tard le 31.12.2011 (locations dans le secteur libre) ou 31.12.2012 (locations dans le secteur intermédiaire).

Travaux de réhabilitation et travaux de confortation contre les risques sismiques ou cyclonique réalisés au plus tard le 31.12.2029 (e du 2 de l'article 199 undecies A du CGI).

Il s'agit des travaux de réhabilitation réalisés par des entreprises dans les logements situés outre-mer achevés depuis plus de vingt ans. Dans les départements d'outre-mer, les travaux achevés entre le 1.1.2016 et le 1.3.2017 inclus n'ouvrent droit à la réduction d'impôt qu'à la condition que des acomptes au moins égaux à 50 % du prix des travaux aient été versés au plus tard le 31 décembre 2015. Les travaux achevés à compter du 2 mars 2017 ouvrent droit à la réduction d'impôt quelle que soit la date de leur engagement par le versement d'acomptes.

Le contribuable doit prendre l'engagement pour une durée de cinq ans soit d'affecter ce logement à son habitation principale, soit de le louer dans les six mois de l'achèvement des travaux à une personne, autre que son conjoint, partenaire de Pacs ou un membre de son foyer fiscal, qui en fait sa résidence principale.

Les travaux doivent porter sur des logements affectés à l'habitation proprement dite. Sont donc exclus les travaux réalisés dans un local précédemment affecté à un autre usage ou qui constituait une dépendance non habitable (combles, garages, remises...).

De même, les travaux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants sont exclus du bénéfice de l'avantage fiscal.

Les travaux de réhabilitation des logements s'entendent, à l'exclusion de ceux qui constituent des charges déductibles des revenus fonciers en application de l'article 31 du CGI, des travaux de modification ou de remise en état du gros-œuvre ou des travaux d'aménagement interne qui, par leur nature, équivalent à de la reconstruction, ainsi que des travaux d'amélioration qui leur sont indissociables (article 46 AG terdecies A de l'annexe III au CGI).

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la réduction d'impôt s'applique aux travaux de confortation contre le risque cyclonique.

Reportez ligne HOA et suivantes le montant de la réduction d'impôt déterminé dans la fiche de calcul de la 2042 IOM, en fonction de la date de réalisation de l'investissement.

INVESTISSEMENTS DANS D'AUTRES SECTEURS D'ACTIVITÉ

Souscriptions réalisées au plus tard le 31.12.2017 en numéraire au capital des sociétés de développement régional (SDR) des départements ou collectivités d'outre-mer (SODERAG, SODERE, SODEP) ou des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés qui effectuent outre-mer des investissements productifs neufs (f du 2 de l'article 199 undecies A du CGI).

L'activité de la société doit se situer dans les secteurs éligibles pour l'application des dispositions du I de l'article 199 undecies B du CGI.

Les sociétés doivent s'engager à réaliser les investissements productifs dans les douze mois de la clôture de la souscription ou lorsqu'elles affectent tout ou partie de la souscription à la construction d'immeubles destinés à l'exercice d'une de ces activités, elles doivent s'engager à en achever les fondations dans les deux ans qui suivent la clôture de la souscription. Elles doivent par ailleurs s'engager à conserver les investissements et à les maintenir affectés à l'exploitation pendant les cinq ans qui suivent leur acquisition ou pendant leur durée normale d'utilisation si elle est inférieure.

Les souscripteurs doivent s'engager à conserver les titres pendant cinq ans à compter de la date de la souscription.

Pour les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, la valeur d'origine des éléments d'actif non nécessaires à l'exercice de l'activité ne doit pas excéder 10 % du montant total de l'actif brut. La valeur des biens à retenir pour la détermination de l'actif brut doit être la valeur d'origine de ces biens.

Depuis le 1.1.2015, cette réduction d'impôt s'applique sous réserve du respect du règlement (UE) n°651/2014 de la Commission du 17.6.2014.

Les investissements concernés réalisés à compter du 1^{er} janvier 2018 ne sont plus éligibles.

Souscriptions réalisées au plus tard le 31.12.2017 en numéraire dans les SOFIOM (sociétés de financement de l'outre-mer) (g du 2 de l'article 199 undecies A du CGI).

Il s'agit de souscriptions en numéraire au capital des sociétés qui ont pour objet le financement par souscriptions ou prêts participatifs d'entreprises qui exercent leur activité exclusivement en outre-mer dans un secteur éligible défini au I de l'article 199 undecies B du CGI et qui affectent ces souscriptions ou prêts à l'acquisition et l'exploitation

d'investissements productifs neufs.

Ces souscriptions sont soumises à l'agrément du ministre chargé du budget. Le contribuable s'engage à conserver les titres pendant cinq ans. Cette réduction doit être rétrocédée à hauteur de 60 % à l'entreprise qui acquiert et exploite l'investissement.

Les investissements concernés réalisés à compter du 1^{er} janvier 2018 ne sont plus éligibles.

Souscriptions réalisées au plus tard le 31.12.2017 en numéraire au capital de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés et qui sont en difficulté au sens de l'article 44 septies du CGI.

Les souscriptions en numéraire au capital de sociétés en difficulté exerçant exclusivement leur activité outre-mer dans un secteur éligible défini au I de l'article 199 undecies B du CGI, réalisées à compter du 1^{er} janvier 2015, n'ouvrent plus droit à la réduction d'impôt.

Demande d'agrément préalable

Les dispositions du 4 de l'article 199 undecies A du CGI, dans leur rédaction issue de l'article 38-I-5° de la LODEOM prévoient que lorsque le montant des investissements, directs ou par voie de souscription au capital de sociétés, est supérieur à 2 000 000 €, le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à l'obtention d'un agrément préalable délivré par le ministre chargé du budget dans les conditions prévues au III de l'article 217 undecies du CGI. Ces dispositions sont applicables aux investissements engagés à compter du 1^{er} novembre 2009.

CALCUL DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

BASE DE CALCUL

La base de calcul de la réduction d'impôt est constituée par :

- soit le prix de revient ou d'acquisition du logement ;
- soit le prix de souscription des parts ou actions ;
- soit le montant des travaux de réhabilitation ou de confortation du logement contre le risque sismique qui figure sur la facture délivrée par l'entreprise qui a réalisé lesdits travaux (coût des matériaux et de la main d'œuvre).

Logement que le contribuable affecte à sa résidence principale

Pour les investissements visés au a du 2 de l'article 199 undecies A du CGI, réalisés à compter du 27 mai 2009, le prix de revient de l'acquisition ou de la construction du logement est retenu dans la limite d'une surface habitable comprise entre 50 m² et 150 m² au maximum, fixée par décret selon le nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement (LODEOM, art. 38-I-1°).

Le décret n° 2009-1779 du 30 décembre 2009, codifié à l'article 46 AG terdecies de l'annexe III du CGI, fixe les limites de surface habitable comme suit :

NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER À TITRE PRINCIPAL LE LOGEMENT	LIMITES DE SURFACE HABITABLE
Personne seule	65 m ²
Couple	77,50 m ²
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	90 m ²
Majoration par personne à charge supplémentaire dans la limite de 5 personnes	12 m ²

Le couple s'entend soit des conjoints ou des partenaires à un PACS soumis à une imposition commune, soit des conjoints ou des concubins soumis à une imposition séparée.

Les personnes à charge s'entendent de celles mentionnées aux articles 196 à 196 B du CGI. Toutefois, il est admis que les ascendants et descendants du contribuable qui ne sont pas à charge au sens des articles précités (notamment les enfants ne remplissant plus les conditions de rattachement), soient prises en compte dans la limite d'une surface habitable de 12 m².

Logement que le contribuable affecte à sa résidence principale et logements donnés en location

Par ailleurs, pour tous les investissements réalisés dans le secteur du logement, visés aux a à e du 2 de l'article 199 undecies A du CGI, la base de la réduction d'impôt est plafonnée à un montant par m² de surface habitable. Pour tous les investissements réalisés en 2025 le montant retenu est plafonné à 3 295 € HT par m² de surface habitable. Pour déterminer la surface habitable, il est tenu compte de la surface des varangues dans la limite de 14 m². Pour l'application du plafond applicable, cette limite doit être, le cas échéant, majorée de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicable multipliée par le nombre de m² de surface habitable.

Pour mémoire, pour les années antérieures, la base de la réduction est plafonnée par m² de surface habitable :

- en 2014 et 2015, à 2 448 € HT ;
- en 2016 et 2017 à 2 449 € HT ;
- en 2018 à 2 498 € HT ;
- en 2019 à 2 538 € HT ;
- en 2020 à 2 615 € HT ;
- en 2021 à 2 664 € HT ;
- en 2022 à 2 727 € HT ;
- en 2023 à 2 910 € HT ;
- en 2024 à 3 139 € HT.

IMPUTATION DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

La réduction d'impôt est étalée sur 5 ans à partir de l'année de :

- l'achèvement de l'immeuble (ou de son acquisition si elle est postérieure) pour l'acquisition ou la construction de logements donnés en location ;
- l'achèvement des travaux pour les travaux de réhabilitation ou de confortation d'un logement contre le risque sismique;
- la souscription des parts ou actions pour les souscriptions au capital de sociétés.

Chaque année, la base de la réduction d'impôt est égale à 20 % des sommes payées.

Toutefois, pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf que le propriétaire prend l'engagement d'affecter à son habitation principale pendant cinq ans, la réduction d'impôt est étalée sur 10 ans à partir de l'année d'achèvement de l'immeuble (ou de son acquisition si elle est postérieure). Chaque année, la base de la réduction d'impôt est égale à 10 % des sommes payées.

Seules les sommes effectivement versées au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né sont retenues.

TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Les taux de réduction d'impôt applicables pour l'imposition des revenus de 2025 sont indiqués dans le tableau suivant.

NATURE DE L'INVESTISSEMENT	TAUX			
	Principe	Logement utilisant une source d'énergie renouvelable	Logement situé dans un quartier prioritaire (QP)	Logement situé dans un QP et utilisant une source d'énergie renouvelable
Secteur du logement ¹				
Habitation principale du contribuable (acquisition ou construction de logements neufs) :				
– investissement réalisé ou engagé avant 2011	25 %	29 %	35 %	39 %
– investissement réalisé ou engagé en 2011	22 %	26 %	31 %	35 %
– investissement réalisé de 2012 à 2017	18 %	22 %	26 %	29 %
Travaux de réhabilitation ou de confortation contre le risque sismique ² ou le risque cyclonique ⁴ :				
Investissement réalisé de 2021 à 2025	18 %	22 %	26 %	29 %
Location nue dans le secteur libre ³ :				
Investissement réalisé au plus tard en 2017 avec permis de construire délivré avant 2011 :	30 %	33 %	38 %	40 %
Investissement réalisé au plus tard en 2017 avec permis de construire délivré en 2011 :	22 %	25 %	30 %	33 %
Location nue dans le secteur intermédiaire ³ :				
Investissement réalisé au plus tard en 2017 avec permis de construire délivré avant 2011 :	38 %	40 %	45 %	48 %
Investissement réalisé au plus tard en 2017 avec permis de construire délivré en 2011 :	34 %	37 %	41 %	45 %
Investissement réalisé au plus tard en 2017 avec permis de construire délivré en 2012 :	26 %			
Autres secteurs d'activité				
Souscription au capital de certaines sociétés : investissement réalisé en 2017 :	38 %			

1 – Montant de l'investissement retenu dans la limite fixée par m² habitable.

2 – Habitation principale du contribuable ou logement donné en location.

Les travaux achevés à compter du 2.3.2017 ouvrent droit à la réduction d'impôt quelle que soit la date de leur engagement par le versement d'acomptes.

3 – Acquisition ou construction de logements neufs, souscription de parts ou actions de sociétés de construction, souscription au capital de SCPI.

4 – Travaux de confortation contre le risque cyclonique réalisés à compter du 1.1.2018.

Le taux prévu en faveur des **investissements réalisés dans le secteur intermédiaire** (logements donnés en location et souscriptions au capital de sociétés dont l'objet réel est de construire des logements neufs ou de SCPI), est applicable lorsque les conditions suivantes sont réunies.

Engagement de location

Le contribuable ou la société doit s'engager à louer l'immeuble dans les six mois de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure et pendant six ans au moins à des personnes qui en font leur habitation principale. En cas de souscription au capital de sociétés, le contribuable s'engage à conserver ses parts ou actions pendant au moins 6 ans à compter de la date d'achèvement des logements ou de leur acquisition si elle est postérieure.

Plafonds de loyer et de ressources du locataire

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds à respecter sont les suivants (cf BOI-IR-RICI-80-10-20-20) :

– Le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, ne doit pas être supérieur à :

- 207 € dans les départements d'outre-mer, à Saint-Martin et à Saint-Barthélemy ;
- 245 € à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les Îles Wallis-et-Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises.

– Les ressources du locataire (revenus nets de frais professionnels) figurant sur son avis d'imposition établi au titre des revenus de l'année précédant celle de la conclusion du bail (revenus de 2024) ou à défaut de l'année antérieure (2023) ne doivent pas excéder les plafonds annuels de ressources figurant dans le tableau ci-après.

Lorsque plusieurs personnes constituant des foyers fiscaux distincts sont titulaires du bail, chacune doit satisfaire aux conditions de ressources en fonction de sa propre situation. Toutefois, il convient d'apprécier globalement les ressources des contribuables vivant en concubinage et de les comparer au plafond de ressources applicable aux couples mariés ou pacsés.

COMPOSITION DU FOYER DU LOCATAIRE	DOM, SAINT-MARTIN, SAINT-BARTHÉLEMY	POLYNÉSIE FRANÇAISE, NOUVELLE CALÉDONIE, ÎLES WALLIS-ET-FUTUNA, TERRES AUSTRALES ET ANTARCTIQUES FRANÇAISES, SAINT-PIERRE-ET-MIQUELON
Personne seule ¹	37 731 €	34 784 €
Couple marié ou pacsé soumis à imposition commune	69 773 €	64 326 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	73 808 €	68 044 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	77 845 €	71 766 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	83 236 €	76 734 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	88 629 €	81 707 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 5 669 €	+ 5 226 €

1. Ce plafond est multiplié par le nombre de personnes cotitulaires du bail lorsqu'elles appartiennent à des foyers fiscaux distincts.

Pour les investissements réalisés dans les DOM, les taux de la réduction d'impôt sont majorés lorsque le logement est situé dans un **quartier prioritaire de la politique de la ville** ou lorsque des dépenses d'**équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable** sont réalisées dans le logement (équipements visés à l'article 18-0 bis de l'annexe IV au CGI).

S'agissant des investissements réalisés dans le secteur locatif, la LODEOM (article 38-I) prévoit une réduction des taux pour les investissements dont les permis de construire sont délivrés à compter du 1^{er} janvier 2011 (cf II du BOI-IR-RICI-80-10-20-10).

MODALITÉS DÉCLARATIVES

Pour bénéficier de l'avantage fiscal prévu à l'article 199 undecies A du CGI, les contribuables sont tenus de joindre à la déclaration de revenus de chacune des années ouvrant droit au bénéfice de la réduction d'impôt, une note annexe établie sur un imprimé fourni par l'administration et comportant, selon la nature des investissements et le taux qui leur est applicable, les modalités de calcul de la réduction d'impôt (V de l'article 46 AG *quaterdecies* de l'annexe III au CGI). Ils indiquent le montant de la réduction d'impôt calculée au titre de l'année considérée sur la déclaration 2042IOM. La fiche de calcul de la réduction d'impôt est jointe à la déclaration 2042 IOM.

En conséquence, le contribuable doit souscrire une déclaration 2042 IOM comportant les informations suivantes pour chaque investissement :

- la date du fait générateur de la réduction d'impôt, c'est-à-dire :
 - pour les acquisitions ou constructions de logements : la date d'achèvement des travaux de construction ou la date de l'acte d'acquisition du logement si celle-ci est postérieure ;
 - pour les souscriptions de parts ou actions : la date de souscription des parts ou actions ;
 - pour les travaux de réhabilitation ou de confortation contre les risques sismiques : la date d'achèvement des travaux.
- l'adresse du logement ou en cas de souscription de parts ou d'actions, le nom et l'adresse de la société ;
- les éléments de calcul de la fraction annuelle de la réduction d'impôt en fonction de la nature de l'investissement éligible, de la date de réalisation de l'investissement et de la date d'engagement de réalisation de l'investissement.

JUSTIFICATIFS À JOINDRE

En outre, le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à la production des documents prévus, selon le cas, par les articles 46 AG quaterdecies et quindecies de l'annexe III au CGI¹.

ACQUISITION OU CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, RÉALISATION DE TRAVAUX DE RÉHABILITATION OU DE CONFORTATION CONTRE LES RISQUES SISMIQUES AU PLUS TARD LE 31.12.2029

Les documents cités ci-après doivent être déposés en complément de la déclaration de revenus au titre de laquelle la réduction d'impôt est demandée.

Engagement d'affecter le logement

- à l'habitation principale du propriétaire pendant une durée de cinq ans à compter de son achèvement (construction, acquisition en état futur d'achèvement ou travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure (acquisition d'un logement neuf achevé) ;
- ou à la location nue à usage de résidence principale du locataire, dans les six mois de son achèvement (construction, acquisition en état futur d'achèvement ou travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure (acquisition d'un logement neuf achevé), pendant une durée d'au moins cinq ans ou six ans en cas de location dans le secteur intermédiaire.

Cet engagement, sur papier libre, doit comporter les éléments suivants :

- l'identité et l'adresse du contribuable ;
- l'adresse et la surface d'habitation du logement concerné ;
- le prix de revient ou le prix d'acquisition du logement accompagné des justificatifs ;
- la date d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure ;
- si le logement a été réhabilité : la date d'achèvement des travaux ;
- si le bien est loué à un organisme public ou privé pour le logement à usage d'habitation de son personnel : le nom du sous-locataire et les noms et adresse de son employeur.

Ces informations devront être également transmises en cas de changement de locataire ou de sous-locataire pendant la durée d'engagement.

Logement neuf que le contribuable fait construire

Copie de la notification de l'arrêté délivrant le permis de construire.

Logement ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de confortation contre les risques sismiques

Copie des factures des entreprises ayant réalisé les travaux qui précisent, outre les mentions prévues à l'article 289 du CGI, l'adresse de réalisation des travaux, leur nature et leur montant.

Logement mis en location

- Copie du bail ;

¹. Le contribuable qui déclare en ligne ses revenus n'a pas à joindre ces documents. Il doit cependant les conserver et les produire à la demande de l'administration fiscale.

– copie de l’avis d’impôt sur les revenus du locataire ou du sous-locataire afférent aux revenus de l’année précédant celle de la conclusion du bail ou, à défaut, de l’année antérieure.

Si un bail n’est pas signé à la date de souscription de la déclaration de revenus de l’année au titre de laquelle la réduction d’impôt est demandée, ces documents et l’engagement de location devront être joints à la déclaration de l’année au cours de laquelle le bail aura été signé.

Il en est de même en cas de changement de locataire ou de sous-locataire pendant la durée de l’engagement.

Logement comportant des équipements de production d’énergie, utilisant une source d’énergie renouvelable

– Attestation du constructeur, du vendeur ou de l’entreprise ayant procédé à l’installation de ces équipements et comportant l’adresse de réalisation des travaux et la désignation des équipements ;

– ou facture de ces équipements comportant, outre les mentions prévues à l’article 289 du CGI, l’adresse de réalisation des travaux, leur nature, la désignation et le montant des dépenses.

SOUSCRIPTION D’ACTIONS OU DE PARTS DE SOCIÉTÉS

Sociétés autres que les SOFIOM

Le souscripteur doit déposer les documents suivants :

Pour l’année au titre de laquelle la réduction d’impôt est demandée

– Engagement de conserver les parts ou actions pendant au moins cinq ou six ans selon le cas, à compter de la date d’achèvement de la totalité des immeubles construits au moyen de chaque souscription annuelle.

– Attestation fournie par la société ou l’intermédiaire agréé, certifiée et signée par la personne qui la délivre, doit préciser qu’elle est établie pour l’application des dispositions de l’article 199 undecies A du CGI et comporter les renseignements suivants :

- désignation du souscripteur ;
- désignation des souscriptions pour lesquelles la réduction d’impôt est demandée : nombre de titres, montant nominal et, le cas échéant, numéros des parts ou actions souscrites, date de la souscription, date et montant des versements effectués au cours de l’année au titre de laquelle l’attestation est délivrée ;
- désignation de la société bénéficiaire des apports, raison sociale, adresse du siège, numéro d’immatriculation au RCS ;
- pour chacun des établissements exploités : l’adresse et la nature des opérations qui y sont effectuées.

Ce document doit également attester que la location, et le cas échéant, la sous-location remplissent les conditions tenant au montant du loyer et des ressources du locataire, lorsque la location est consentie dans le secteur intermédiaire.

Au titre des 4 années suivantes

Les souscripteurs doivent joindre un exemplaire de l’état individuel fourni par la société.

SOFIOM

Le souscripteur doit joindre pour chacune des années ouvrant droit à la réduction d’impôt un relevé délivré par la société faisant état :

– du montant du capital de la SOFIOM, du nombre et des numéros des actions souscrites, du montant et de la date de leur souscription ;

– éventuellement, du taux de la garantie accordée pour le rachat à terme de sa participation et l’identité du garant ;

– du nom et de l’adresse du siège social des entreprises qui acquièrent des investissements financés par les souscriptions agréées ;

– de la nature des investissements, de leur prix et du montant des versements effectués, dans les douze mois de la clôture des souscriptions agréées au capital de la SOFIOM, par les entreprises aux fournisseurs concernés ;

– du montant du financement de l’investissement apporté par la SOFIOM à ces entreprises ainsi que la proportion des prêts participatifs dans ce financement ;

– du pourcentage de participation de la SOFIOM dans le capital de chacune desdites entreprises.

REMISE EN CAUSE DE LA RÉDUCTION D’IMPÔT

En cas de non-respect des engagements, de cession de l’immeuble ou des parts et titres ou de dissolution des sociétés concernées, la réduction d’impôt pratiquée fait l’objet d’une imposition supplémentaire au titre de l’année de rupture de

l'engagement. (BOI-IR-RICI-80-40).

Pour les investissements locatifs consistant en l'acquisition ou la construction de logements, la souscription au capital de sociétés dont l'objet est de construire des logements neufs ou de SCPI, engagés au sens du 6 bis de l'article 199 undecies A du CGI ², au cours des années 2011 et 2012 ³, la réduction d'impôt n'est acquise au contribuable, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies, que si les logements concernés sont loués dans les 36 mois de la délivrance du permis de construire. Ce délai ne peut être prorogé qu'en cas de force majeure ou de contestation de la légalité du permis de construire par voie contentieuse. À défaut de mise en location dans le délai imparti, le bénéfice de la réduction d'impôt pourra être remis en cause.

NON-CUMUL AVEC D'AUTRES AVANTAGES FISCAUX

Les investissements qui ouvrent droit à la réduction d'impôt prévue par l'article 199 undecies A sont exclus du bénéfice des avantages fiscaux suivants :

- déduction au titre de l'amortissement des logements neufs donnés en location (CGI, art. 31-I-1°-f et g) ;
- déduction spécifique en faveur des propriétaires-bailleurs qui donnent en location des logements à loyers maîtrisés dans le cadre d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) (CGI art. 31, I-1°-m et o) ;
- imputation des déficits fonciers sur le revenu global pour un même logement ou une même souscription de titres (CGI, art. 156-I-3°) ;
- placement sur un plan d'épargne en actions (2° du II de l'article L. 221-31 du code monétaire et financier reproduit sous l'article 163 quinquies D du CGI) ;
- réduction d'impôt pour investissement outre-mer dans le logement social (CGI, 199 undecies C) ;
- réduction d'impôt pour souscription au capital de PME (CGI, art. 199 terdecies 0A) ;
- réduction d'impôt pour souscription au capital de sociétés foncières solidaires (CGI, art. 199 terdecies 0AB) ;
- réduction d'impôt pour investissement locatif « Scellier » (CGI, art. 199 septvicies) ;
- réduction d'impôt pour investissement locatif intermédiaire « Duflot », « Pinel » et « Denormandie » (CGI, art. 199 novovicies) ;
- réduction d'impôt pour investissements locatifs et logements donnés en location à loyer abordable : dispositif Loc'Avantages (CGI, art. 199 tricies) ;
- réduction d'impôt dans le cadre d'une restauration immobilière « loi Malraux » (CGI, article 199 tervicies) ;
- déduction en faveur des investissements réalisés outre-mer (CGI, art. 217 undecies) ;
- exonération de droits de mutation à titre gratuit (CGI, art. 793-2-4° et 5°) ;
- abattement sur l'assiette du droit de vente au titre de la première cession d'un immeuble acquis neuf et affecté pendant cinq ans à l'habitation principale (CGI, art.1055 bis).

². Au sens du 6 bis de l'article 199 undecies A du CGI, sont considérés comme engagés les investissements (directs ou par voie de souscription) pour lesquels les permis de construire ont été délivrés.

³. Les logements pour lesquels les permis de construire ont été délivrés à compter du 1.1.2012 et affectés au secteur locatif libre ne sont pas éligibles à l'avantage fiscal.

INVESTISSEMENTS DANS LE CADRE D'UNE ENTREPRISE : RÉDUCTION D'IMPÔT

(article 199 undecies B du CGI ; BOI-BIC-RICI-20-10)

Les contribuables qui réalisent, dans le cadre d'une entreprise, des investissements dans les départements d'outre-mer et à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, dans les îles Wallis-et-Futuna, les Terres Australes et Antarctiques Françaises (TAAF) et à Saint-Barthélemy jusqu'au 31 décembre 2029 bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu selon les dispositions de l'article 199 undecies B du CGI.

BÉNÉFICIAIRES DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Les bénéficiaires concernés doivent être fiscalement domiciliés en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer. La réduction d'impôt bénéficie aux personnes qui :

- réalisent, c'est-à-dire acquièrent, créent ou prennent en crédit-bail, des investissements productifs dans le cadre de leur entreprise ;
- sont associés d'une société ou d'un groupement soumis au régime des sociétés de personnes, à l'exception des sociétés en participation (article 98 de la loi 2010-1657 du 29.12.2010 de finances pour 2011), qui réalisent de tels investissements. Les parts de sociétés doivent être détenues directement ou par l'intermédiaire d'une EURL ;
- sont associés d'une société soumise de plein droit à l'impôt sur les sociétés qui réalise des investissements dans le cadre de schémas locatifs (article 87-II de la loi de finances pour 2009, n° 2008-1425 du 27 décembre 2008).

La LODEOM a étendu le champ des bénéficiaires aux exploitants non propriétaires qui prennent en charge les travaux de rénovation et réhabilitation d'hôtel, de résidence de tourisme et de village de vacances classés.

Pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer (Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte), la réduction d'impôt est réservée aux entreprises ayant réalisé un chiffre d'affaires inférieur à 20 millions d'euros au titre du dernier exercice clos. Lorsque l'investissement est donné en location à une entreprise exploitante, c'est l'entreprise locataire qui doit respecter la limite de chiffre d'affaires.

À compter du 1.1.2015, dans les départements d'outre-mer, un crédit d'impôt est institué en faveur des entreprises qui réalisent un investissement productif directement ou dans le cadre d'un contrat de location avec option d'achat ou d'un crédit-bail.

Les entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur aux seuils indiqués ci-dessus doivent opter, pour chaque programme d'investissement qu'elles réalisent, pour le dispositif de la réduction d'impôt ou pour celui du crédit d'impôt.

INVESTISSEMENTS ÉLIGIBLES

SECTEURS D'ACTIVITÉ

La réduction d'impôt s'applique à l'ensemble des investissements productifs neufs réalisés dans le cadre d'une entreprise exerçant une activité agricole, industrielle, commerciale ou artisanale relevant de l'article 34 du CGI.

Les secteurs d'activité suivants sont exclus du dispositif de défiscalisation (cf. BOI-BIC-RICI-20-10-10-30) : commerce ; restauration (à l'exception des restaurants de tourisme classés), débits de boissons, débits de tabac ; conseil et expertise ; éducation, santé et action sociale ; banque, finance et assurance ; activités immobilières ; navigation de croisière ; location sans opérateur (à l'exception de la location de véhicules automobiles à des personnes physiques pour une durée n'excédant pas deux mois et de navires de plaisance), réparation automobile ; services fournis aux entreprises, à l'exception de la maintenance, des activités de nettoyage et de conditionnement à façon et des centres d'appel ; activités de loisirs, sportives et culturelles, à l'exception de celles qui s'intègrent à une activité hôtelière ou touristique et de la production et de la diffusion audiovisuelles et cinématographiques ; activités associatives ; activités postales.

La réduction d'impôt s'applique également :

- aux travaux de rénovation et de réhabilitation d'hôtels, de résidences de tourisme et de villages classés lorsque ces travaux constituent des éléments de l'actif immobilisé. Par travaux de réhabilitation, il faut notamment entendre la remise aux normes d'habitabilité ;
- aux travaux de réhabilitation lourde d'immeubles autres que ceux à usage d'habitation, lorsque ces travaux constituent des éléments de l'actif immobilisé ;
- sous certaines conditions, aux équipements et opérations de pose de câbles sous-marins de communication desservant pour la première fois un DOM, une COM ou la Nouvelle-Calédonie.

AGRÉMENT PRÉALABLE

Certains investissements ne peuvent ouvrir droit à réduction d'impôt que s'ils ont reçu un agrément préalable du ministre chargé du Budget. Il s'agit :

- des investissements réalisés dans le secteur des transports (à l'exception de certains investissements spécifiques prévus au 3 du III de l'article 217 undecies du CGI), de la navigation de plaisance, de l'agriculture, de la pêche maritime et de l'aquaculture, de l'industrie charbonnière et de la sidérurgie, de la construction navale, des fibres synthétiques, de l'industrie automobile, la rénovation ou la réhabilitation d'hôtels, de résidences de tourisme, de villages de vacances classés. Toutefois, les investissements dont le montant par programme et par exercice n'excède pas 250 000 €, réalisés dans les secteurs précités par des entreprises exerçant leur activité depuis au moins deux ans, sont dispensés d'agrément (3 du III de l'article 217 undecies du CGI) à l'exception de ceux réalisés dans le secteur du transport ;
- des investissements concernant des entreprises en difficulté exploitées dans les collectivités d'outre-mer et en Nouvelle-Calédonie et des investissements qui sont nécessaires à l'exploitation d'une concession de service public local à caractère industriel et commercial ;
- des investissements réalisés via une société soumise de plein droit à l'impôt sur les sociétés ;
- des investissements dont le montant total par programme est supérieur à 250 000 € lorsque le contribuable ne participe pas à l'exploitation (au sens de l'article 156 I 1° bis du CGI) ;
- des investissements dont le montant total par programme est supérieur à 1 000 000 €.

Doivent également être agréés quel que soit leur montant, les équipements et opérations de pose de câbles sous-marins de communication.

OBLIGATION DE CONSERVATION DES INVESTISSEMENTS

Les investissements doivent être conservés par l'entreprise et maintenus affectés à l'exploitation pour laquelle ils ont été réalisés pendant un délai de cinq ans ou pendant leur durée normale d'utilisation si elle est inférieure.

Lorsque l'investissement est réalisé par une société ou un groupement relevant du régime des sociétés de personnes, les associés ou membres doivent, en outre, conserver les parts ou actions de cette société ou de ce groupement pendant un délai de cinq ans à compter de la réalisation de l'investissement.

Lorsque la durée normale des investissements donnés en location dans le cadre d'un schéma locatif est égale ou supérieure à sept ans, l'aide fiscale est applicable à condition que le locataire prenne l'engagement d'utiliser et de maintenir le bien dans son affectation initiale pendant au moins 7 ans .

INVESTISSEMENTS DONNÉS EN LOCATION

En principe, l'entreprise individuelle, la société ou le groupement qui réalise l'investissement doit en être le propriétaire et l'exploitant pour bénéficier de la réduction. Cependant, l'entreprise propriétaire de l'investissement mais qui n'en est pas l'utilisateur peut tout de même bénéficier de la réduction d'impôt si l'investissement est mis à la disposition de l'entreprise utilisatrice dans le cadre d'un contrat de location d'une durée au moins égale à 5 ans ou à la durée normale d'utilisation du bien loué si elle est inférieure sous réserve des autres conditions suivantes :

- le contrat de location doit revêtir un caractère commercial ;
- l'entreprise locataire aurait pu bénéficier de la réduction d'impôt si, imposable en France, elle avait acquis directement le bien ;
- l'entreprise propriétaire a son siège en métropole ou dans les DOM.

Le propriétaire de l'investissement doit rétrocéder une fraction de la réduction d'impôt à l'entreprise locataire sous forme de diminution du loyer et, le cas échéant, du prix de cession du bien à l'exploitant.

Le taux de rétrocession est différent selon que le montant investi par programme et par exercice est inférieur à 300 000 € ou égal ou supérieur à 300 000 € par exploitant. Le seuil de 300 000 € s'apprécie uniquement par programme.

Les taux de rétrocession sont indiqués dans le tableau suivant.

NATURE DE L'INVESTISSEMENT	TAUX DE RÉTROCESSION
Investissements < 300 000 €	
– investissements réalisés et engagés à compter du 1.1.2015	56 %
Investissements ≥ 300 000 €	
– investissements réalisés et engagés à compter du 1.1.2015	66 %

CALCUL DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

ANNÉE D'IMPUTATION

La réduction d'impôt est opérée au titre de l'année au cours de laquelle l'investissement productif est réalisé soit :

- en cas d'acquisition, l'année de sa livraison ;
- en cas de création par l'entreprise, l'année de son achèvement ;
- en cas de prise en crédit-bail, l'année de sa mise à disposition.

En cas d'acquisition d'un immeuble à construire ou de construction d'immeuble, la réduction est pratiquée au titre de l'année au cours de laquelle les fondations sont achevées.

Toutefois, si l'immeuble n'est pas achevé dans les deux ans suivant la date à laquelle les fondations sont achevées, la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient le terme de ce délai.

Pour les opérations de rénovation ou réhabilitation d'hôtels, la réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement des travaux.

BASE DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

La base de la réduction d'impôt est égale au prix de revient des investissements productifs hors TVA et hors frais de toute nature, notamment commissions d'acquisition, à l'exception des frais de transport, d'installation et de mise en service amortissables.

Le prix de revient est également diminué du montant des subventions publiques perçues. L'ensemble des aides publiques doit être déduit du montant de l'investissement.

Les aides fiscales accordées par la Nouvelle-Calédonie, la Polynésie française, Saint-Pierre-et Miquelon, les Îles Wallis-et-Futuna, Saint-Barthélemy et Saint-Martin dans le cadre de leur compétence fiscale sont sans incidence sur la détermination du montant des dépenses éligibles retenues.

Lorsque l'investissement réalisé consiste à remplacer un équipement déjà existant ayant bénéficié d'un avantage fiscal prévu en faveur des investissements outre-mer, la base de calcul de la réduction d'impôt est réduite du montant correspondant à la valeur réelle du bien remplacé.

Pour les équipements et les opérations de pose de câbles sous-marins, la base de la réduction d'impôt est égale à la moitié du coût de revient HT des investissements et au quart du coût de revient s'agissant des câbles de secours.

Les projets d'investissement comportant l'acquisition, l'installation ou l'exploitation d'équipements de production d'énergie renouvelable sont pris en compte dans la limite d'un montant par watt installé fixé par arrêté conjoint des ministres chargés du budget, de l'outre-mer et de l'énergie pour chaque type d'équipement. Ce montant prend en compte les coûts d'acquisition et d'installation directement liés à ces équipements.

TAUX DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Les taux de réduction d'impôt applicables aux investissements réalisés en 2025 sont indiqués dans le tableau suivant.

Nature de l'investissement	Investissements directs	Location avec rétrocession de 66% ¹	Location avec rétrocession de 56% ¹
Tous secteurs d'activité			
• Martinique, Guadeloupe, Réunion, Polynésie française, TAAF, Saint-Martin, Saint-Barthélemy	38,25 %	45,3 %	44,12 %
• Guyane, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, îles Wallis-et-Futuna	45,9 %	54,36 %	52,95 %
Production d'énergie renouvelable			
• Martinique, Guadeloupe, Réunion, Polynésie française, TAAF, Saint-Martin, Saint-Barthélemy	45,9 %	54,36 %	52,95 %
• Guyane, Mayotte, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, îles Wallis-et-Futuna	53,55 %	63,42 %	61,77 %
Rénovation, réhabilitation d'hôtel, de résidence de tourisme et de village de vacances classés et réhabilitation lourde d'immeubles autres que ceux à usage d'habitation			
• Martinique, Guadeloupe, Guyane, Réunion, Mayotte	53,55 %	63,42 %	61,77 %
• Saint-Martin	46,9 %	54,36 %	52,95 %
• Saint-Pierre-et-Miquelon, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française, îles Wallis-et-Futuna, TAAF	45,9 %	54,36 %	52,95 %
• Saint-Barthélemy	38,25 %	45,3 %	44,12 %
Pose de câbles sous-marins			
Toutes collectivités d'outre-mer	38 %	38 %	38 %
Acquisition de navires de croisière d'une capacité maximum de 400 passagers			
Toutes collectivités d'outre-mer	35 %	35 %	35 %
Acquisition ou construction de navires de pêche			
• d'une longueur de 12 à 24 mètres exploités à La Réunion	38,25 %	45,3 %	44,12 %
• d'une longueur de 24 à 40 mètres exploités à La Réunion	25 %	25 %	25 %
• exploités en Polynésie française, à Saint-Barthélemy, dans les TAAF, quelle que soit la taille du navire	38,25 %	45,3 %	44,12 %
• exploités à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Nouvelle-Calédonie ou dans les îles Wallis et Futuna, quelle que soit la taille du navire	45,9 %	54,36 %	52,95 %

1 . Les taux de 66 % et 56 % sont applicables aux investissements réalisés à compter du 1.1.2015 à l'exception de ceux qui bénéficient de dispositions transitoires.

UTILISATION DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Conformément aux dispositions de l'article 197-I-5 du CGI, la réduction d'impôt s'impute sur l'impôt sur le revenu résultant de l'application du barème progressif, y compris sur l'impôt sur le revenu déterminé selon le système du quotient, à l'exclusion de l'impôt proportionnel sur les plus-values.

Lorsque le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable, l'excédent peut être reporté et imputé sur l'impôt sur le revenu des cinq années suivantes.

Pour les investisseurs agissant à titre professionnel au sens de l'article 156-I-1° bis du CGI, la fraction non utilisée de la réduction d'impôt résultant d'investissements réalisés ou de travaux achevés à compter du 1^{er} janvier 2009 peut être remboursée à compter de la troisième année dans la limite de 100 000 € par an ou de 300 000 € par période de trois

ans.

Cette fraction non utilisée constitue au profit de l'entreprise une créance sur l'État d'égal montant. Cette créance est inaliénable et incessible, sauf dans les conditions prévues par les articles L. 313-23 à L. 313-35 du code monétaire et financier.

Par ailleurs, pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2009, l'imputation de la réduction d'impôt et des reports de réductions d'impôt est limitée au montant du plafond mentionné à l'article 199 undecies D du CGI. En outre, la réduction d'impôt est retenue pour le calcul du plafonnement global des avantages fiscaux prévu par l'article 200-0 A du CGI.

MODALITÉS DÉCLARATIVES

Pour bénéficier de l'avantage fiscal prévu au I de l'article 199 undecies B du CGI et du report des réductions d'impôt qui n'ont pas pu être imputées les années antérieures, le contribuable doit joindre à sa déclaration de revenus de chacune des années ouvrant droit au bénéfice de la réduction d'impôt une déclaration 2042 IOM.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 46-0 B ter de l'annexe III au CGI, le contribuable doit faire figurer distinctement le montant des sommes ouvrant droit aux réductions d'impôt retenues pour l'application du plafonnement global prévu par l'article 200-0 A du CGI.

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2025

La déclaration 2042 IOM doit comporter les éléments suivants :

- la fiche de calcul de la réduction d'impôt, déterminée en fonction de la nature (tous secteurs d'activité, production d'énergie renouvelable, rénovation – réhabilitation d'hôtel) et du lieu de l'investissement éligible, de son montant et selon le taux applicable ;
- le montant des réductions d'impôt reporté selon la nature et la date d'engagement des investissements, afin de déterminer les plafonnements applicables.

REPORT DE RÉDUCTIONS D'IMPÔT NON IMPUTÉES LES ANNÉES ANTÉRIEURES

Le montant des réductions d'impôt qui n'a pu être imputé en totalité sur l'impôt dû au titre de l'année de réalisation de l'investissement est reporté sur les années suivantes pendant 5 ans. Le montant de ce report figure sur l'avis d'imposition de l'année au cours de laquelle la réduction n'a pu être imputée en totalité.

Les reports à imputer sur l'impôt dû au titre des revenus de l'année 2025, figurant sur l'avis d'impôt sur les revenus de 2024, doivent être portés sur la déclaration 2042 IOM selon l'année de réalisation de l'investissement et ses caractéristiques.

JUSTIFICATIFS À JOINDRE

Les documents suivants doivent être joints à la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle la réduction d'impôt est demandée (article 95 T de l'annexe II au CGI)⁴.

– Un état comportant, pour chaque investissement :

- le nom et l'adresse du siège social de l'entreprise qui en est propriétaire, ou de celle qui en est locataire, ainsi que, pour les investissements réalisés dans un département d'outre-mer, le chiffre d'affaires de l'entreprise qui exploite l'investissement ;
- s'il y a lieu, le pourcentage des droits aux résultats détenus directement ou indirectement par le contribuable dans la société ou le groupement propriétaire de l'investissement ;
- la nature précise de cet investissement ;
- le prix de revient hors taxe de l'investissement, la valeur réelle des biens remplacés et le montant des aides publiques demandées ou obtenues pour son financement ;
- la date à laquelle l'investissement a été mis en service ou, en cas de construction ou d'acquisition d'un immeuble à construire, celle à laquelle les fondations sont achevées ou, s'il s'agit d'un bien faisant l'objet d'un contrat de crédit-bail, celle à laquelle il a été mis à la disposition de l'entreprise ;

⁴. Le contribuable qui déclare en ligne ses revenus n'a pas à joindre ces documents. Il doit cependant les conserver et les produire à la demande de l'administration fiscale.

- la ou les dates de décision d'octroi des aides publiques ;
- le nom et l'adresse de l'établissement dans lequel l'investissement est exploité et la nature de l'activité de cet établissement.

– Une copie de la décision d'agrément si l'investissement réalisé est soumis à cette procédure.

REMISE EN CAUSE DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Si, dans le délai de 5 ans de son acquisition ou de sa création (ou pendant la durée normale d'utilisation de l'investissement éligible si elle est inférieure), l'investissement est cédé ou cesse d'être affecté à l'activité pour laquelle il a été acquis ou créé ou si l'entreprise cesse son activité, la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle cet événement est intervenu.

Toutefois, dans le cadre de certaines transmissions des biens ayant ouvert droit à réduction, la reprise de la réduction n'est pas effectuée lorsque le bénéficiaire de la transmission s'engage à conserver ces biens et à maintenir leur affectation initiale pendant la fraction du délai de conservation restant à couvrir.

La réduction d'impôt fait également l'objet d'une reprise en cas de :

- cession des parts ou actions de la société ou du groupement dans les cinq ans suivant la réalisation de l'investissement ;
- résiliation du contrat de location pendant le délai de 5 ans de la mise à disposition du bien loué, ou pendant sa durée normale d'utilisation si elle est inférieure, au titre de l'année au cours de laquelle intervient la rupture du contrat.

Dans le cadre de schémas locatifs, lorsque l'entreprise locataire cesse son activité dans le délai de cinq ans de la mise à disposition du bien loué ou pendant sa durée normale d'utilisation si elle est inférieure, la reprise de la réduction d'impôt est limitée aux trois quarts du montant de la réduction d'impôt.

En outre, il n'est pas procédé à la reprise de la réduction d'impôt lorsque, en cas de défaillance de l'entreprise locataire, les biens ayant ouvert droit à la réduction d'impôt sont donnés en location à une nouvelle entreprise qui s'engage à les maintenir dans l'activité pour laquelle ils ont été acquis ou créés pendant la fraction de délai de cinq ans restant à courir en respectant les conditions prévues pour bénéficier de la réduction d'impôt.

En cas de construction d'un immeuble ou d'acquisition d'un immeuble à construire, si l'immeuble n'est pas achevé dans le délai de deux ans suivant l'achèvement des fondations, la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient le terme de ce délai.

INVESTISSEMENTS DANS LE CADRE D'UNE ENTREPRISE : CRÉDIT D'IMPÔT

(articles 199 ter U et 244 quater W du CGI ; BOI-BIC-RICI-10-160)

Si vous réalisez du 1.1.2015 au 31.12.2029 un investissement productif neuf dans votre entreprise dans un département d'outre-mer (Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte), vous pouvez bénéficier d'un crédit d'impôt. L'investissement peut être réalisé directement ou dans le cadre d'un contrat de location avec option d'achat ou d'un crédit-bail.

L'entreprise doit être imposée selon le régime réel ou exonérée en application des articles 44 sexies et suivants du CGI.

INVESTISSEMENTS ÉLIGIBLES

Les investissements éligibles sont identiques à ceux qui entrent dans le champ d'application de la réduction d'impôt prévue par l'article 199 undecies B du CGI. Les conditions d'agrément sont les mêmes que pour les investissements éligibles à la réduction d'impôt.

CONDITIONS D'APPLICATION

Lorsque l'entreprise réalise un chiffre d'affaires inférieur à 10 millions d'euros pour les investissements réalisés au cours d'un exercice ouvert à compter du 1.1.2020, le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné à une option irrévocable formulée au plus tard à la date de mise en service de l'investissement ou, dans le cadre d'un contrat de location avec option d'achat ou d'un crédit-bail, à la date de sa mise à disposition. Ces entreprises doivent en effet choisir entre le dispositif de la réduction d'impôt prévue par l'article 199 undecies B du CGI et celui du crédit d'impôt.

Le crédit d'impôt est accordé sous réserve que l'entreprise exploitante soit à jour de ses obligations fiscales et sociales à la date de réalisation de l'investissement.

CALCUL DU CRÉDIT D'IMPÔT

BASE DE CALCUL

Le crédit d'impôt est calculé sur le montant HT de l'investissement, sous déduction des aides publiques.

Par ailleurs, lorsque l'investissement réalisé consiste à remplacer un investissement déjà existant ayant bénéficié de la réduction d'impôt prévue par l'article 199 undecies B du CGI ou du crédit d'impôt prévu à l'article 244 quater W du même code, la base de calcul du crédit d'impôt est réduite du montant correspondant à la valeur réelle du bien remplacé.

TAUX

Le taux du crédit d'impôt est fixé à :

- 38,25 % en Guadeloupe, Martinique, Réunion ;
- 45,9 % en Guyane et à Mayotte.

FAIT GÉNÉRATEUR

Le fait générateur est constitué par la mise en service de l'investissement.

Toutefois, en cas de construction d'un immeuble ou d'acquisition d'un immeuble à construire dont l'achèvement des fondations intervient à compter du 1.1.2019, le crédit d'impôt est accordé :

- à hauteur de 70 % du montant du crédit d'impôt, déterminé à partir du prix de revient prévisionnel, au titre de l'année au cours d'achèvement des fondations ;
- à hauteur de 20 % du montant du crédit d'impôt, déterminé à partir du prix de revient prévisionnel, au titre de l'année de la mise hors d'eau ;
- du solde, calculé sur le prix de revient définitif, au titre de l'année de livraison de l'immeuble.

En cas de rénovation ou de réhabilitation d'immeubles, le crédit d'impôt est accordé au titre de l'année d'achèvement des travaux.

MODALITÉS D'APPLICATION

Le crédit d'impôt est calculé et déclaré sur l'imprimé n° 2079-CIOP-SD qui doit être joint à la déclaration de résultat de l'entreprise. Ce montant doit être reporté ligne HJA de la déclaration 2042IOM.

Avant la liquidation de l'impôt sur le revenu, la créance constituée par le montant du crédit d'impôt peut faire l'objet d'une cession ou d'un nantissement partiel ou total auprès d'un établissement financier à condition que l'administration en ait été préalablement informée. Dans ce cas, le montant de la créance n'ouvre droit à l'imputation du crédit d'impôt ou à son remboursement pour l'exploitant qu'à concurrence du montant de créance non cédée ou nantie. Le montant du crédit d'impôt disponible pour l'entreprise doit être déterminé sur l'imprimé n° 2079-CIOP-SD.

Le montant du crédit d'impôt cédé sera versé par l'administration directement à l'établissement financier cessionnaire.

Le crédit d'impôt s'impute sur l'impôt sur le revenu de l'exploitant au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est intervenu. Lorsqu'il excède l'impôt dû, il est restitué.

Le crédit d'impôt n'est pas soumis au plafonnement des réductions d'impôt pour investissements outre-mer prévu par l'article 199 undecies D du CGI ni au plafonnement global des avantages fiscaux prévu par l'article 200-0 A du CGI.

REPRISE

L'investissement doit être affecté à l'exploitation pendant une durée minimale de 5 ans ou pendant sa durée normale d'utilisation si elle est inférieure. Ce délai est porté à quinze ans pour les investissements consistant en la construction, la rénovation ou la réhabilitation d'hôtels, de résidences de tourisme ou de villages vacances, ou en l'acquisition de navires de croisière de moins de 400 passagers. En cas de cession ou de cessation d'affectation de l'investissement à l'exploitation pendant ce délai, le crédit d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle l'événement intervient.

Toutefois la reprise n'est pas effectuée en cas de transmission à titre gratuit de l'entreprise, d'apport de l'entreprise à une société ou de reprise des biens par une autre entreprise suite à la défaillance du premier exploitant, lorsque le nouvel exploitant s'engage à utiliser le bien pendant la durée restant à courir.

En cas de construction d'un immeuble ou d'acquisition d'un immeuble à construire, à défaut d'achèvement de l'immeuble dans les deux ans suivant l'achèvement des fondations, le crédit d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient le terme de ce délai de deux ans.

INVESTISSEMENTS DANS LE LOGEMENT SOCIAL

(article 199 undecies C du CGI ; BOI-IR-RICI-380)

L'acquisition ou la construction de logements neufs destinés à la location dans le secteur social jusqu'au 24 septembre 2018 dans les départements d'outre-mer et jusqu'au 31 décembre 2029 à Saint-Pierre-et- Miquelon, en Nouvelle-Calédonie, en Polynésie française, à Saint-Martin, à Saint-Barthélemy et dans les Îles Wallis-et-Futuna ouvrent droit à la réduction d'impôt prévue par l'article 199 undecies C du CGI sous certaines conditions.

L'acquisition de logements achevés depuis plus de 20 ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation permettant d'atteindre des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou, depuis l'imposition des revenus de l'année 2017, permettant leur confortation contre le risque sismique ou cyclonique, ouvre également droit à la réduction d'impôt.

La réduction d'impôt est égale à 50 % du prix de revient du logement. Le prix de revient du logement doit comporter des dépenses d'acquisition d'équipements de production d'énergie renouvelable, d'appareils utilisant une source d'énergie renouvelable ou de matériaux d'isolation.

Lorsqu'ils sont achevés à compter du 1.1.2019, les travaux de rénovation ou de réhabilitation et les travaux de confortation contre le risque sismique ou cyclonique réalisés dans des logements achevés depuis plus de 20 ans donnés en location dans le secteur social, situés à Tahiti, dans certaines communes de Nouvelle-Calédonie et à Saint-Martin sont également éligibles à la réduction d'impôt. La réduction d'impôt est égale à 50 % des travaux retenus dans la limite de 50 000 € par logement.

À NOTER

L'article 73 de la loi n° 2021-1900 du 30.12.2021 de finances pour 2022 ouvre le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies C du CGI aux travaux de démolition préalables à la construction de logements sociaux.

À l'exception des investissements réalisés à Saint-Martin, cette disposition s'applique aux travaux de démolition pour lesquels une demande de permis de construire est déposée à compter du 1.1.2022 et qui n'ont pas été engagés avant cette date.

Pour les investissements réalisés à Saint-Martin, elle s'applique à compter du 12.12.2022 (décret n° 2022-1551 du 10.12.2022).

La réduction d'impôt est égale à 50 % des travaux retenus dans la limite de 25 000 € par logement démolé.

Indiquez ligne HYJ le montant de la réduction d'impôt déterminé dans la fiche de calcul de la 2042 IOM.

BÉNÉFICIAIRES DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

Les bénéficiaires doivent être des personnes physiques fiscalement domiciliées en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer.

La réduction d'impôt est également acquise au titre des investissements réalisés par une SCPI régie par les articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier ou par toute autre société mentionnée à l'article 8 du CGI (depuis l'imposition des revenus 2011, les investissements ne peuvent pas être réalisés par l'intermédiaire d'une société en participation).

Dans les cas où les investissements sont réalisés par l'intermédiaire d'une société éligible, les parts ou actions doivent être exclusivement détenues par des personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, dont la quote-part du revenu de la société est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu. Toutefois, les parts peuvent être détenues par les personnes physiques indirectement par l'intermédiaire d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée. Par ailleurs, la condition de détention exclusive par des personnes physiques des parts ou actions de la société réalisant l'investissement n'est pas remise en cause lorsque les titres sont détenus par des sociétés d'économie mixte de construction ou de gestion de logements sociaux visées à l'article L.481-1 du code de la construction et de l'habitation.

La réduction d'impôt est acquise dans les mêmes conditions au titre des investissements réalisés par une société soumise de plein droit à l'impôt sur les sociétés dont les actions sont détenues intégralement et directement par des personnes physiques domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI.

INVESTISSEMENTS ÉLIGIBLES

NATURE DES LOGEMENTS

Les logements doivent être donnés en location nue, dans les six mois de leur achèvement ou de leur acquisition si elle est postérieure et pour une durée au moins égale à cinq ans, à un organisme de logement social :

- organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ;
- société d'économie mixte exerçant une activité immobilière outre-mer ;
- organisme mentionné à l'article L. 365-1 du code précité (organisme concourant à la politique d'aide au logement) ;
- ou, dans les collectivités d'outre-mer, tout organisme de logement social agréé.

Le délai de mise en location est porté de six à douze mois pour les immeubles achevés ou acquis à compter du 1.7.2018.

Les logements doivent être donnés en sous-location nue ou meublée par l'organisme de logement social pour une durée au moins égale à cinq ans à des personnes physiques qui en font leur résidence principale et dont les ressources et les loyers laissés à leur charge n'excèdent pas les plafonds mentionnés à l'article 46 AG sexdecies de l'annexe III au CGI.

À l'issue de la période de location de cinq ans, les logements sont cédés à l'organisme locataire dans des conditions, notamment de prix, définies par une convention conclue au plus tard lors de la conclusion du bail. La cession peut également être réalisée au profit de personnes physiques choisies par l'organisme locataire et dont les ressources n'excèdent pas les plafonds mentionnés au V de l'article 46 AG sexdecies de l'annexe III au CGI.

Un montant correspondant au moins à 65 % de la réduction acquise est rétrocédé par le contribuable sous la forme d'une diminution des loyers versés par l'organisme locataire et d'une diminution du prix de cession à l'organisme locataire ou, le cas échéant, aux personnes physiques accédant à la propriété.

Le taux de rétrocession est fixé à 70 %.

Pour les opérations réalisées par voie de souscription, les fondations des constructions doivent être achevées dans les deux ans qui suivent la souscription et, pour toutes les opérations, les logements doivent être achevés dans les deux ans de l'achèvement des fondations.

Enfin, les investissements réalisés dans les DOM et à Saint Martin doivent respecter la décision 2012/21/UE de la Commission du 20.12.2011 relative à l'application de l'article 106 §2 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

AGRÈMENT PRÉALABLE

Pour les programmes immobiliers excédant 2 000 000 € ou pour ceux réalisés, quel qu'en soit le montant, par des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés et ouvrant droit à la réduction d'impôt, le bénéfice du dispositif est subordonné à l'obtention d'un agrément préalable du ministre chargé du budget dans les conditions prévues au III de l'article 217 undecies du CGI.

Pour les demandes d'agrément déposées à compter du 2.3.2017 portant sur des investissements réalisés en Nouvelle-Calédonie et en Polynésie française et faisant l'objet d'un arrêté du représentant de l'État dans ces territoires portant attribution d'une subvention au titre des contrats de développement, l'agrément du ministre porte uniquement sur la détermination de la base éligible à l'aide fiscale et sur les conditions permettant de garantir la protection des investisseurs et des tiers.

CONDITIONS DE LOCATION

Les logements doivent être donnés en location nue à :

- à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ;
- à une société d'économie mixte exerçant une activité immobilière outre-mer ;
- à un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du même code ;
- ou, dans les collectivités d'outre-mer, à tout organisme de logement social agréé conformément à la réglementation locale par l'autorité publique compétente.

La mise en location doit intervenir dans les six mois de l'achèvement ou de l'acquisition du logement si elle est postérieure. Le bail doit être consenti pour une durée au moins égale à cinq ans.

Les organismes bénéficiaires de la location doivent sous-louer ces logements à des personnes physiques à titre d'habitation principale. Cette sous-location peut être consentie à l'état nu ou meublé.

Les logements peuvent être spécialement adaptés à l'hébergement de personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou de personnes handicapées auxquelles des prestations de services peuvent être proposées.

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné au respect de plafonds de ressources du sous-locataire, ainsi qu'à des limites de loyer, lesquels sont fixés par décret en fonction notamment de la localisation des immeubles et du nombre d'occupants du logement (article 46 AG sexdecies de l'annexe III au CGI, décret 2010-58 du 15-1-2010).

CESSION DES LOGEMENTS

Au terme de la période de location convenue entre le propriétaire de l'investissement et le bailleur social, les logements (ou les parts des sociétés de la société propriétaire) doivent être cédés à l'organisme de logement social locataire. Le prix, qui doit tenir compte de la rétrocession de l'avantage fiscal (cf. ci-après) doit être fixé par une convention entre les investisseurs et l'organisme au plus tard à la date de signature du bail.

La cession peut également être réalisée au profit de personnes physiques désignées par l'organisme et respectant les plafonds de ressources définis au V de l'article 46 AG sexdecies de l'annexe III au CGI.

RÉTROCESSION DE L'AVANTAGE FISCAL

Une fraction correspondant au moins à 65 % de la réduction acquise doit être rétrocédée à l'organisme de logement social, sous la forme d'une diminution des loyers et d'une diminution du prix de cession à l'organisme locataire ou, le cas échéant, aux personnes physiques mentionnées ci-avant.

Le taux de rétrocession est fixé à 70 %.

CALCUL DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

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

Si l'investissement consiste en l'acquisition de logements achevés depuis plus de 20 ans faisant l'objet de travaux de réhabilitation, le fait générateur de la réduction d'impôt est constitué par la date d'achèvement des travaux permettant au logement d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs ou permettant leur confortation contre le risque sismique ou cyclonique.

La base de la réduction d'impôt est égale au prix de revient du logement minoré, d'une part, des taxes et des commissions d'acquisition versées et, d'autre part, des subventions publiques reçues.

S'agissant des opérations de réhabilitation d'un logement ancien, la base est égale au prix de revient des logements, majoré du coût des travaux de réhabilitation et minoré, d'une part, des taxes et des commissions d'acquisition versées et, d'autre part, des subventions publiques reçues.

Le montant de la base de la réduction d'impôt est plafonné pour l'année 2025 à 3 295 € hors taxes par m² de surface habitable (plus les parties communes pour les résidences avec services pour les personnes âgées ou handicapées). Ce plafond (cf BOI-IR-RICI-80-20-10) est actualisé chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction.

Le taux de la réduction d'impôt est égal à 50 % du prix de revient du logement, sous déduction des taxes et commissions d'acquisition versées et des subventions publiques perçues.

Pour les travaux de rénovation ou de réhabilitation et les travaux de confortation contre le risque sismique ou cyclonique, la réduction d'impôt est accordée au titre de l'année d'achèvement des travaux et est égale à 50 % du prix de revient des travaux (sous déduction des taxes versées et des subventions publiques reçues) retenu dans la limite de 50 000 € par logement.

Lorsque le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable ayant réalisé l'investissement, le solde peut être reporté, dans les mêmes conditions, sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième inclusivement.

La réduction d'impôt est soumise au plafonnement prévu par l'article 199 undecies D du CGI. Pour une même année d'imposition, le montant total des réductions d'impôt obtenu au titre des investissements outre-mer est limité à 40 000 €. Pour l'appréciation de ce plafond, la réduction d'impôt pour investissement dans le secteur du logement social est retenue seulement pour sa fraction non rétrocédée :

- 35 % pour les investissements réalisés ou engagés avant le 1.1.2015 ;
- 30 % pour les investissements engagés et réalisés à compter du 1.1.2015.

En outre, le montant imputable de la fraction rétrocédée est limité :

- à 74 286 €, lorsque le taux de rétrocession est de 65 % ;
- à 93 333 €, lorsque le taux de rétrocession est de 70 %

En outre, la réduction d'impôt est soumise au plafond mentionné à l'article 199 undecies D du CGI et au plafonnement global des avantages fiscaux prévu par l'article 200-0 A du CGI.

MODALITÉS DÉCLARATIVES

Pour bénéficier de l'avantage fiscal prévu au I de l'article 199 undecies C du CGI et du report des réductions d'impôt qui n'ont pas pu être imputées les années antérieures, le contribuable doit joindre à sa déclaration de revenus de chacune des années ouvrant droit au bénéfice de la réduction d'impôt une déclaration 2042 IOM.

INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN 2025

La déclaration 2042 IOM doit comporter les éléments suivants :

- la fiche de calcul comportant le montant de l'investissement éligible et le montant de la réduction d'impôt calculée ;
- le montant des réductions d'impôt reporté sur la ligne adéquate selon la date d'engagement et de réalisation des investissements.

REPORT DES RÉDUCTIONS D'IMPÔT DES ANNÉES ANTÉRIEURES

Le montant de ces reports qui figure sur l'avis d'imposition des revenus de 2024 doit être indiqué sur la déclaration 2042 IOM selon l'année de réalisation de l'investissement.

REMISE EN CAUSE DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT

La réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise si, durant la période de location du logement, les conditions et engagements qui conditionnent l'application du régime ne sont plus respectés (plafonds de loyer et de ressources, conservation des parts, non-respect de la rétrocession ...).

Il en est de même en cas de cession des logements ou des parts (à moins que cette cession ne soit consentie au preneur) ou en cas de démembrement.

Toutefois, lorsque le démembrement ou la cession résulte du décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, la réduction d'impôt ne fait pas l'objet d'une reprise si le bénéficiaire (propriétaire ou usufruitier) reprend les engagements pour la durée de la location restant à courir.

NON-CUMUL AVEC D'AUTRES AVANTAGES FISCAUX

Pour un même investissement, cette réduction d'impôt ne se cumule pas avec celles prévues à :

- l'article 199 undecies A du CGI ;
- l'article 199 terdecies du CGI, dispositif concernant la restauration d'immeubles bâtis dans les secteurs sauvegardés et les zones protégées ;
- l'article 199 septdecies du CGI, dispositif « Scellier » ;
- l'article 199 novovicies du CGI, dispositifs « Duflot », « Pinel » et « Denormandie »

Les dépenses de travaux de réhabilitation d'immeubles anciens éligibles au dispositif de l'article 199 undecies C ne sont pas déductibles des revenus fonciers.

PLAFONNEMENT DES RÉDUCTIONS D'IMPÔT

PLAFONNEMENT SPÉCIFIQUE DES RÉDUCTIONS D'IMPÔT POUR INVESTISSEMENTS OUTRE-MER

(ARTICLE 199 UNDECIES D DU CGI ; BOI-IR-RICI-80-20-20)

Le plafonnement prévu par l'article 199 undecies D du CGI s'applique aux réductions d'impôt prévues par les articles 199 undecies A, 199 undecies B et 199 undecies C au titre des investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2009.

Toutefois le plafonnement ne s'applique pas :

- aux investissements pour lesquels une demande d'agrément ou d'autorisation préalable est parvenue à l'administration avant le 1^{er} janvier 2009 ;
- aux acquisitions d'immeubles ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1^{er} janvier 2009 ;

– aux acquisitions de biens meubles corporels ou aux travaux de réhabilitation d'immeubles pour lesquels des commandes ont été passées et des acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix ont été versés avant le 1^{er} janvier 2009.

Les reports éventuels de réductions d'impôt acquises au titre des investissements réalisés à compter du 1/1/2009 entrent également dans le champ d'application du plafonnement.

La fraction de la réduction d'impôt qui a fait l'objet du plafonnement (excédent de réduction d'impôt) n'est pas reportable sur les années suivantes.

PLAFONNEMENT À 40 000 €, 36 000 € OU 30 600 €

Pour une même année d'imposition, le montant total des réductions d'impôt sur le revenu et des reports de réduction d'impôt est limité, pour un même foyer fiscal, à la somme de :

– **40 000 €** pour les investissements réalisés avant 2011 dans le secteur du logement et les autres secteurs d'activité (article 199 undecies A du CGI) ou dans le cadre d'une entreprise (article 199 undecies B du CGI), ainsi que pour les investissements dans le logement social (article 199 undecies C du CGI) ;

– **36 000 €** pour les investissements réalisés en 2011 dans le secteur du logement et les autres secteurs d'activité (article 199 undecies A du CGI) ou dans le cadre d'une entreprise (article 199 undecies B du CGI) à l'exception des investissements immobiliers réalisés en 2011 ayant fait l'objet d'un engagement avant le 1.1.2011 ainsi que des investissements réalisés en 2011 dans le cadre d'une entreprise, agréés avant le 5.10.2010 et des investissements agréés avant le 31.12.2010 qui ouvrent droit à la réduction d'impôt sur les revenus de l'année 2010 ;

– **30 600 €** pour les investissements réalisés à compter de 2012 dans le secteur du logement et les autres secteurs d'activité (article 199 undecies A du CGI) et dans le cadre d'une entreprise (article 199 undecies B du CGI) à l'exception des investissements immobiliers réalisés en 2012 ayant fait l'objet d'un engagement avant le 1.1.2012 ainsi que des investissements réalisés en 2012 dans le cadre d'une entreprise, agréés avant le 28.9.2011 et des investissements ayant fait l'objet d'une demande d'agrément avant cette date, agréés avant le 31.12.2011 qui ouvrent droit à la réduction d'impôt sur les revenus de l'année 2011.

Lorsque des investissements relevant de chacun des trois plafonds ont été réalisés,

– le plafond de 40 000 € est d'abord appliqué aux réductions d'impôt (et reports de réductions d'impôt) soumises à ce plafond ;

– ensuite, le total des réductions d'impôt relevant du plafond de 36 000 € est retenu dans la limite de 36 000 € diminuée du montant de la réduction d'impôt retenue au titre des investissements relevant du plafond de 40 000 € ;

– ensuite, le total des réductions d'impôt relevant du plafond de 30 600 € est retenu dans la limite de 30 600 € diminuée du montant des réductions d'impôt retenues au titre des investissements relevant des plafonds de 40 000 € et de 36 000 €.

Pour l'application du plafonnement à 40 000 €, 36 000 € ou 30 600 €, les réductions d'impôt faisant l'objet d'une rétrocession partielle sont retenues seulement à hauteur de leur fraction non rétrocedée.

La fraction rétrocedée (calculée à partir de la fraction non rétrocedée plafonnée de chaque réduction d'impôt) fait l'objet d'un plafonnement spécifique présenté dans le tableau suivant :

NATURE DE L'INVESTISSEMENT	TAUX DE RÉTROCESSION DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT	PLAFONNEMENT DE LA FRACTION RÉTROCEDÉE DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT
Investissement dans le cadre de l'entreprise (article 199 undecies B)	60 % ¹ , 62,5 % ² ou 66% ⁶ 50 % ¹ , 52,63 % ² ou 56% ⁶	60 000 € ³ , 51 000 € ⁴ ou 59 400 € ⁶ 40 000 € ³ ou 34 000 € ⁴ ou 38 945 € ⁶
Investissement dans le logement social (article 199 undecies C)	65 % ⁵ ou 70% ⁶	74 286 € ⁵ ou 93 333 € ⁶

NATURE DE L'INVESTISSEMENT	TAUX DE RÉTROCESSION DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT	PLAFONNEMENT DE LA FRACTION RÉTROCÉDÉE DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT
<p>1. Investissements réalisés avant 2011. 2. Investissements réalisés du 1.1.2011 au 31.12.2014. 3. Investissements réalisés avant 2012. 4. Investissements réalisés du 1.1.2012 au 31.12.2014. 5. Investissements réalisés avant 2015. 6. Investissements réalisés à compter du 1.1.2015.</p>		

Ainsi, au titre d'une même année d'imposition, les contribuables réalisant des investissements productifs éligibles à l'avantage fiscal prévu par l'article 199 undecies B peuvent imputer leur réduction d'impôt dans la limite d'un plafond de :

- 100 000 € (40 000 € + 60 000 €) si le taux de rétrocession est fixé à 60 % (investissements réalisés avant 2011),
- ou 96 000 € (36 000 € + 60 000 €) si le taux de rétrocession est fixé à 62,5 % (investissements réalisés en 2011),
- ou 81 600 € (30 600 € + 51 000 €) si le taux de rétrocession est fixé à 62,5 % (investissements réalisés du 1.1.2012 au 31.12.2014),
- ou 90 000 € (30 600 € + 59 400 €) si le taux de rétrocession est fixé à 66 % (investissements réalisés à compter du 1.1.2015) ;
- 80 000 € (40 000 € + 40 000 €) si ce taux est de 50 % (investissements réalisés avant 2011),
- ou 76 000 € (36 000 € + 40 000 €) si ce taux est de 52,63 % (investissements réalisés en 2011),
- ou 64 600 € (30 600 € + 34 000 €) si ce taux est de 52,63 % (investissements réalisés du 1.1.2012 au 31.12.2014),
- ou 69 545 € (30 600 € + 38 945 €) si le taux de rétrocession est de 56 % (investissements réalisés à compter du 1.1.2015).

Par ailleurs, lorsque l'investissement est réalisé directement par un exploitant agissant à titre professionnel au sens du 1° bis du I de l'article 156 du CGI (participation personnelle, continue et directe à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité), le II de l'article 199 undecies D du CGI prévoit que le montant total des réductions d'impôt outre-mer imputables et des reports résultant de ces investissements ne peut excéder deux fois et demie la somme de :

- 40 000 €, soit 100 000 € ou un montant de 300 000 € par période de 3 ans pour les investissements réalisés avant le 1.1.2011 ;
- 36 000 €, soit 90 000 € ou un montant de 270 000 € par période de 3 ans pour les investissements réalisés en 2011 ;
- 30 600 €, soit 76 500 € ou un montant de 229 500 € par période de 3 ans pour les investissements réalisés à compter du 1.1.2012.

De même, au titre d'une même année d'imposition, les contribuables qui réalisent des investissements outre-mer dans le logement social (article 199 undecies C) peuvent imputer leur réduction d'impôt dans la limite d'un plafond total de :

- 114 286 € (40 000 € + 74 286 €) si le taux de rétrocession est de 65 % (investissements réalisés avant le 1.1.2015),
- 133 333 € (40 000 € + 93 333 €) si le taux de rétrocession est de 70 % (investissements réalisés à compter du 1.1.2015).

Plafonnement À 15 %, 13 % ou 11 % du revenu imposable

Au lieu du plafonnement en valeur absolue à 40 000 €, 36 000 € ou 30 600 € le contribuable peut opter pour le plafonnement des réductions d'impôt à, respectivement, 15 %, 13 % ou 11 % du revenu imposable.

Pour une même année d'imposition, le montant total des réductions d'impôt sur le revenu et des reports de réduction d'impôt est limité, pour un même foyer fiscal :

- à **15 %** du revenu imposable pour les investissements réalisés avant 2011 dans le logement et les autres secteurs d'activité (article 199 undecies A du CGI) ou dans une entreprise (article 199 undecies B du CGI) ainsi que pour les investissements dans le logement social (article 199 undecies C du CGI) ;

- à **13 %** du revenu imposable pour les investissements réalisés en 2011 dans le logement et autres secteurs d'activité (article 199 undecies A du CGI) ou dans le cadre d'une entreprise (article 199 undecies B du CGI) à l'exception des investissements immobiliers ayant fait l'objet d'un engagement avant le 1.1.2011 ainsi que des investissements dans le cadre d'une entreprise agréés avant le 5.10.2010 et des investissements agréés avant le 31.12.2010 qui ouvrent droit à la réduction d'impôt sur les revenus de l'année 2010 ;

- à **11 %** du revenu imposable pour les investissements réalisés à compter du 1.1.2012 dans le logement et autres

secteurs d'activité (article 199 undecies A du CGI) ou dans le cadre d'une entreprise (article 199 undecies B du CGI) à l'exception des investissements immobiliers ayant fait l'objet d'un engagement avant le 1.1.2012 ainsi que des investissements dans le cadre d'une entreprise agréés avant le 28.9.2011 et des investissements ayant fait l'objet d'une demande d'agrément avant cette date, agréés avant le 31.12.2011 qui ouvrent droit à la réduction d'impôt sur les revenus de l'année 2011.

Le revenu à prendre en compte est le revenu net global servant au calcul de l'impôt sur le revenu pour l'ensemble du foyer fiscal, augmenté des revenus nets taxés au quotient, avant division par le quotient, perçu l'année de réalisation de l'investissement. En cas d'application du taux effectif, il s'agit du revenu imposable déterminé hors revenu exonéré de source française ou étrangère.

Le contribuable formule l'option pour le plafonnement en pourcentage du revenu imposable en cochant la case HQA de la déclaration 2042 IOM.

En cas d'option pour ce plafonnement, lorsqu'une partie de la réduction d'impôt est rétrocédée, c'est la totalité de la réduction d'impôt qui est retenue pour apprécier le plafonnement (fraction rétrocédée et fraction non rétrocédée).

Lorsque le plafonnement en valeur absolue à 40 000 €, 36 000 € ou 30 600 € est plus favorable, c'est celui-ci qui est appliqué.

Cas particulier

La réduction d'impôt pour investissement dans sa propre entreprise avec exploitation directe (réduction d'impôt de l'année et report de réductions d'impôt des années antérieures) fait l'objet d'un plafonnement spécifique :

- investissements réalisés avant 2011 : réduction d'impôt plafonnée à 100 000 € par an ou 300 000 € par période de 3 ans ;
- investissements réalisés en 2011, sous réserve des dispositions transitoires rappelées ci-dessus : réduction d'impôt plafonnée à 90 000 € par an ou 270 000 € par période de 3 ans ;
- investissements réalisés à compter de 2012, sous réserve des dispositions transitoires rappelées ci-dessus : 76 500 € par an ou 229 500 € par période de 3 ans.

Les limites de 100 000 € (ou 90 000 € ou 76 500 €) par an et de 300 000 € (ou 270 000 € ou 229 500 €) par période de trois ans s'apprécient quel que soit le nombre d'investissements réalisés.

Le contribuable qui souhaite obtenir l'application du plafonnement en pourcentage du revenu imposable (15 %, 13 % ou 11 %) doit déclarer sa réduction d'impôt sur la ligne prévue pour un investissement dans sa propre entreprise (sans exploitation directe).

Modalités d'application

Les modalités d'application du plafonnement des réductions d'impôt prévu par l'article 199 undecies D du CGI sont présentées dans les tableaux suivants.

Plafonnement des réductions d'impôt (RI) pour investissements outre-mer à 40 000 € ou à 15 % du revenu imposable

NATURE DE L'INVESTISSEMENT	MONTANT DE LA RI RETENU POUR LE CALCUL DU PLAFONNEMENT ¹	PLAFONNEMENT APPLICABLE ²	REPORT DE RI EXCÉDANT L'IMPÔT DE L'ANNÉE ³
Logement ou capital de certaines sociétés (art. 199 undecies A)	fraction annuelle de la RI	40 000 €	Pas de report de l'excédent
Logement social (art. 199 undecies C)	- fraction non rétrocédée ⁴ (35 % ou 30 % de la RI)	40 000 €	Report sur les 5 années suivantes
	- fraction rétrocédée ⁴ • taux 65 % • taux 70 %	74 286 € 93 333 € ⁴	

Investissement dans le cadre d'une entreprise (art. 199 undecies B) : –investissement donné en location, avec rétrocession d'une fraction de la RI			
	– fraction non rétrocédée (40 % ou 50 % de la RI)	40 000 €	Report sur les 5 années suivantes
–investissement dans sa propre entreprise	– fraction rétrocédée	60 000 €	
	• taux 60 %	40 000 €	
	• taux 50 %		
RI calculée sur le montant de l'investissement			
• avec participation à l'exploitation		100 000 € /an ou 300 000 € par période de 3 ans ⁵	Report sur les 5 années suivantes ⁶
• sans participation à l'exploitation		40 000 €	Report sur les 5 années suivantes
<p>1. Y compris les reports de réduction d'impôt acquis au titre d'une année antérieure pour des investissements de même nature réalisés à compter du 1/1/2009.</p> <p>2. Sauf option du contribuable pour le plafonnement à 15 % du revenu imposable.</p> <p>3. Avant application du plafonnement outre-mer</p> <p>4. Taux de rétrocession de 65 % pour les investissements réalisés avant le 1.1.2015 ; taux de 70 % à compter de cette date, sauf dispositions transitoires.</p> <p>5. Selon le choix du contribuable.</p> <p>6. La fraction de RI non imputée peut être remboursée à compter de la 3^e année dans la limite de 100 000 € par an ou 300 000 € par période de 3 ans.</p>			

Plafonnement des réductions d'impôt (RI) pour investissements outre-mer à 36 000 € ou à 13 % du revenu imposable

NATURE DE L'INVESTISSEMENT	MONTANT DE LA RI RETENU POUR LE CALCUL DU PLAFONNEMENT	PLAFONNEMENT APPLICABLE ¹	REPORT DE RI EXCÉDANT L'IMPÔT DE L'ANNÉE ²
Logement ou capital de certaines sociétés <i>(art. 199 undecies A)</i>	fraction annuelle de la RI	36 000 €	Pas de report de l'excédent
Investissement dans le cadre d'une entreprise <i>(art. 199 undecies B)</i>			
– investissement donné en location, avec rétrocession d'une fraction de la RI	– fraction non rétrocedée (37,5 % ou 47,37 % de la RI) – fraction rétrocedée • taux 62,5 % • taux 52,63 %	36 000 € 60 000 € <i>plafond spécifique</i> 40 000 € <i>plafond spécifique</i>	Report sur les 5 années suivantes
– investissement dans sa propre entreprise	RI calculée sur le montant de l'investissement		
• avec participation à l'exploitation		90 000 € /an ou 270 000 € par période de 3 ans <i>plafonnement spécifique</i> ³	Report sur les 5 années suivantes ⁴
• sans participation à l'exploitation		36 000 €	Report sur les 5 années suivantes
<p>1. Sauf option du contribuable pour le plafonnement à 13 % du revenu imposable. 2. Avant application du plafonnement outre-mer 3. Selon le choix du contribuable. 4. La fraction de RI non imputée peut être remboursée à compter de la 3^e année dans la limite de 100 000 € par an ou 300 000 € par période de 3 ans.</p>			

Plafonnement des réductions d'impôt (RI) pour investissements outre-mer à 30 600 € ou à 11 % du revenu imposable

NATURE DE L'INVESTISSEMENT	MONTANT DE LA RI RETENU POUR LE CALCUL DU PLAFONNEMENT	PLAFONNEMENT APPLICABLE ¹	REPORT DE RI EXCÉDANT L'IMPÔT DE L'ANNÉE ²
Logement ou capital de certaines sociétés <i>(art. 199 undecies A)</i>	fraction annuelle de la RI	30 600 €	Pas de report de l'excédent
Investissement dans le cadre d'une entreprise <i>(art. 199 undecies B)</i>			
– investissement donné en location, avec rétrocession d'une fraction de la RI	– fraction non rétrocedée ³ (37,5 % ou 47,37 % de la RI ; 34 % ou 44 % de la RI)	30 600 €	Report sur les 5 années suivantes
	– fraction rétrocedée ⁴ • taux 62,5 % • taux 52,63 %	51 000 € 34 000 €	
	– fraction rétrocedée ⁴ • taux 66 % • taux 56 %	59 400 € 38 945 €	
– investissement dans sa propre entreprise	RI calculée sur le montant de l'investissement		
		• avec participation à l'exploitation	76 500 € /an ou 229 500 € par période de 3 ans ⁵
• sans participation à l'exploitation		30 600 €	Report sur les 5 années suivantes

1. Sauf option du contribuable pour le plafonnement à 11 % du revenu imposable.

2. Avant application du plafonnement outre-mer.

3. Fraction non rétrocedée : 37,5 % ou 47,37 % pour les investissements réalisés avant le 1.1.2015 ; 34 % ou 44 % à compter de cette date (sauf dispositions transitoires).

4 Fraction rétrocedée : 62,5 % ou 52,63 % pour les investissements réalisés avant le 1.1.2015 ; 66 % ou 56 % à compter de cette date (sauf dispositions transitoires).

5. Selon le choix du contribuable.

6. La fraction de RI non imputée peut être remboursée à compter de la 3^e année dans la limite de 100 000 € par an ou 300 000 € par période de 3 ans.

PLAFONNEMENT GLOBAL DE CERTAINS AVANTAGES FISCAUX (ARTICLE 200-0 A DU CGI ; BOI-IR-LIQ-20-20-10)

Les réductions d'impôt pour investissements outre-mer qui entrent dans le champ d'application du plafonnement prévu par l'article 199 undecies D du CGI sont ensuite soumises au plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu par l'article 200-0 A du CGI. L'application du plafonnement spécifique outre-mer est indépendante de celle du plafonnement global des avantages fiscaux. Il convient par conséquent d'appliquer en premier lieu le plafonnement spécifique puis d'appliquer, le cas échéant, le plafonnement global.

Toutefois, des modalités particulières d'entrée en vigueur ont été retenues afin de ne pas pénaliser les investissements dont la réalisation effective est intervenue à compter de l'année 2009 mais pour lesquels la décision d'investissement a été prise avant le 1^{er} janvier 2009.

Ainsi, le plafonnement global prévu à l'article 200-0 A du CGI ne s'applique pas :

- aux investissements pour lesquels une demande d'agrément ou d'autorisation préalable est parvenue à l'administration avant le 1^{er} janvier 2009 ;
- aux acquisitions d'immeubles ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1^{er} janvier 2009 ;
- aux acquisitions de biens meubles corporels ou aux travaux de réhabilitation d'immeubles pour lesquels des commandes ont été passées et des acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix ont été versés avant le 1^{er} janvier 2009.

Par ailleurs, pour les investissements réalisés ou engagés (année de la demande d'agrément, de la déclaration d'ouverture de chantier ou du versement d'un acompte d'au moins 50 %) :

- en 2009, la réduction d'impôt est soumise au plafonnement concernant les investissements de 2009, soit 25 000 € + 10 % du revenu imposable ;
- en 2010, la réduction d'impôt est soumise au plafonnement concernant les investissements de 2010, soit 20 000 € + 8 % du revenu imposable ;
- en 2011, la réduction d'impôt est soumise au plafonnement concernant les investissements de 2011, soit 18 000 € + 6 % du revenu imposable ;
- en 2012, la réduction d'impôt est soumise au plafonnement concernant les investissements de 2012, soit 18 000 € + 4 % du revenu imposable ;
- à compter de 2013, la réduction d'impôt est soumise au plafond de 18 000 €.

DÉCLARATION 2083

L'article 242 sexies du CGI prévoit que les personnes qui réalisent des investissements bénéficiant des dispositions prévues aux articles 199 undecies A, 199 undecies B, 199 undecies C ou 244 quater W du CGI doivent déclarer la nature, le lieu de situation, les modalités de financement et les conditions d'exploitation de ces investissements (article 46 quaterdecies Y de l'annexe III au CGI).

Lorsque les investissements sont réalisés par des personnes morales en vue d'être donnés en location, la déclaration est complétée de l'identité du locataire et, éventuellement, du montant de la fraction de l'aide fiscale qui lui est rétrocédée.

L'ensemble de ces informations doit être transmis par voie électronique.

Les personnes physiques doivent remplir, pour leurs seuls investissements directs, la déclaration 2083-PART. Les entreprises souscrivent la déclaration 2083-SD.

Lorsque les investissements ont été réalisés via une personne morale, une société civile immobilière par exemple, c'est à cette dernière qu'il appartient de déposer un imprimé 2083-SD. L'investisseur, personne physique, n'a donc pas à déposer de 2083-PART.

L'article 1740-0 A du CGI prévoit que le non-respect de l'obligation de déclaration entraîne le paiement d'une amende d'un montant égal à la moitié de l'avantage fiscal obtenu.