

Comment bénéficier du crédit d'impôt pour investissement dans le secteur du logement locatif intermédiaire outre-mer ? Par Antoine Malgoyre, Avocat.

Parution : mercredi 4 novembre 2020

Adresse de l'article original :

<https://www.village-justice.com/articles/comment-beneficier-credit-impot-pour-investissement-dans-secteur-logement,37027.html>

Reproduction interdite sans autorisation de l'auteur.

Le dispositif du crédit d'impôt pour investissement dans le secteur du logement locatif intermédiaire a été créé par la loi du 29 décembre 2013 de finances pour 2014. Il est prévu à l'article 244 quater W du Code général des impôts et est en vigueur, en l'état de la législation, jusqu'au 31 décembre 2025.

De plus en plus connu des investisseurs, ce dispositif s'applique uniquement aux sociétés assujetties à l'impôt sur les sociétés détenues par des personnes physiques ou morales (la société qui portera l'investissement pourra être une société civile immobilière, une société à responsabilité limitée, etc). L'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés, pour certaines sociétés qui n'y sont pas soumises de plein droit, devra être correctement effectuée.

La société peut, par exemple, être constituée par des membres de la même famille, afin d'anticiper une transmission future, ou au sein d'un groupe de sociétés, dans l'objectif de réduire l'impact de l'impôt sur les sociétés de ce groupe. Dans cette deuxième hypothèse, il conviendra d'être attentif sur le seuil de l'option pour le crédit d'impôt fixé à 20 000 000 euros de chiffre d'affaires (dont le formalisme devra être parfaitement respecté).

La société qui abrite l'investissement, dont nous rappelons qu'il doit porter sur l'acquisition ou la construction d'un logement neuf à usage locatif situés dans un département d'outre-mer, s'engage à louer l'immeuble nu dans les douze mois de son achèvement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et pendant cinq ans au moins à des personnes qui en font leur résidence principale. Le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret. Il conviendra de porter une attention particulière aux liens qui unissent les associés de la société qui portera le projet et le locataire.

Par exemple, pour les baux conclus en 2020, les plafonds annuels de loyer, charges comprises, sont fixés par mètre carré de surface habitable à 178 euros (environ 14,84 euros mensuel). Pour une personne seule ou pour un couple ayant une personne à charge, par exemple, le plafond annuel de ressources, pour les baux conclus en 2020, est fixé à 64 315 euros.

Le crédit d'impôt est assis sur le 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. La limite applicable aux investissements réalisés en 2020 est fixée à 2 615 euros hors taxes par m² de surface habitable. La détermination de la base éligible au crédit d'impôt devra être parfaitement détaillée en fonction des postes déterminés par le Code général des impôts et appuyée des factures des fournisseurs/prestataires.

Le taux du crédit d'impôt est fixé à 35%. Lorsque l'investissement consiste en l'acquisition d'un logement, le crédit d'impôt est accordé au titre de l'année de mise en service de l'investissement. Lorsque l'investissement consiste en la seule acquisition d'un immeuble à construire ou en la construction d'un immeuble, le crédit d'impôt est accordé à hauteur de 70% au titre de l'année au cours de laquelle les fondations sont achevées et de 20% au titre de l'année de la mise hors d'eau, et le solde, calculé sur le prix de revient définitif, est accordé au titre de l'année de livraison de l'immeuble. Dans l'hypothèse où deux, voire trois de ces phases se déroulent au cours du même exercice, il est fait masse des fractions correspondantes du crédit d'impôt.

Lorsque le montant total par programme d'investissements est supérieur à 1 000 000 euros le bénéfice du crédit d'impôt est conditionné à l'obtention d'un agrément préalable délivré par le ministre chargé du budget sous certaines conditions. Il faut avoir en tête que la notion de programme d'investissements peut être entendue très largement et que le seuil peut être rapidement atteint.

Lorsque l'investissement revêt la forme de la construction d'un immeuble ou de l'acquisition d'un immeuble à construire, l'immeuble doit être achevé dans les deux ans suivant la date à laquelle les fondations sont achevées (le délai s'apprécie de date à date à compter de l'achèvement des fondations). A défaut, le crédit d'impôt acquis fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient le terme de ce délai de deux ans. Il conviendra donc d'être particulièrement vigilant quant à la date de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Le crédit d'impôt est subordonné au respect par l'entreprise de ses obligations fiscales et sociales et de l'obligation de dépôt de ses comptes annuels à la date de réalisation de l'investissement. Sont considérés comme à jour de ses obligations fiscales et sociales l'employeur qui, d'une part, a souscrit et respecte un plan d'apurement des cotisations restant dues et, d'autre part, acquittent ses cotisations en cours à leur date normale d'exigibilité. Une société déposant une déclaration ou payant une imposition en retard pourrait ainsi perdre le bénéfice du crédit d'impôt. Il en est de même si elle dépose ses comptes annuels en retard (si tant est qu'elle les dépose..).

Le bénéfice du crédit d'impôt est également subordonné à d'autres conditions relativement techniques dont il conviendra de déterminer si elles sont remplies (notion d'entreprise en difficulté, plafonnement de l'aide au regard du

L'assistance d'un cabinet de Conseil en gestion de patrimoine, pour la partie pratique, et d'un cabinet d'Avocats, pour la partie formelle, semble être un préalable indispensable à la réalisation de l'investissement dans le dessein de sécuriser au maximum chaque investissement.

Antoine MALGOYRE Avocat au Barreau de Saint-Denis de la Réunion Membre de l'Institut des Avocats Conseils Fiscaux
Cabinet SERAPHIN ET ASSOCIES [->am@malgoyreavocat.com]
