

NOTE SUR LA DEFISCALISATION DU LOGEMENT EN NOUVELLE-CALEDONIE

1) LA DEFISCALISATION GIRARDIN DU LOGEMENT

La loi Girardin concerne des investissements effectués dans les DOM-TOM (Guadeloupe, Martinique, Guyane, Réunion, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française) et autres territoires d'outre-mer : investissements de construction ou d'acquisition d'un logement neuf, habité par le propriétaire ou loué non meublé comme résidence principale, pendant 5 ans (6 ans dans le secteur locatif intermédiaire), et travaux de réhabilitation de logements achevés depuis plus de 40 ans pour les investissements réalisés entre le 22.07.2003 et le 31.12.2017

- Un investissement immobilier neuf
- Une réduction d'impôt directement liée à l'investissement
- Un plafond de 2 194 € HT par M² habitable comme base de calcul de la réduction

Deux options d'investissements sont offertes

- **Secteur intermédiaire**
Un engagement de mise en location de 6 ans
Une réduction d'impôt totale de 50 % du montant de l'investissement
Une réduction étalée sur 5 ans (année de l'investissement + 4 suivantes), soit 10%/an.
- **Secteur libre**
Un engagement de mise en location de 5 ans
Une réduction d'impôt totale de 40 % du montant de l'investissement.
Une réduction étalée sur 5 ans (année de l'investissement + 4 suivantes), soit 8%/an.

Bénéficiaires

Il s'agit des contribuables (fiscalement domiciliés en France et Outre-Mer ou hors de France) dont les revenus tirés de la location du logement sont imposés en France dans la catégorie des revenus fonciers.

Logements concernés

Il doit s'agir de logements neufs ou en construction situés dans les DOM-TOM (Guadeloupe, Martinique, Guyane, Réunion, Nouvelle-Calédonie, Polynésie française) et autres territoires d'outre-mer, en direct ou par l'intermédiaire d'une SCI. Ouvre également droit à la réduction, la souscription de parts de SCPI et la souscription au capital de sociétés de construction

Les logements doivent être loués nus durant 5 ans (6 ans dans le secteur locatif intermédiaire), de façon effective et continue, à usage de résidence principale du locataire. De même, le contribuable s'engage à conserver des parts de la société de construction ou de la SCPI pendant 5 ans (6 ans dans le secteur locatif intermédiaire).

La réduction obtenue peut être reprise en cas de cession avant la fin du délai d'engagement de location ou de conservation des parts. Dans le cadre d'investissement dans le secteur locatif intermédiaire, la location doit être consentie sous condition de loyers et sous condition de ressources du locataire.

2) LES MODIFICATIONS APORTEES PAR LA LOI N° 2009-594 DU 27 MAI 2009 POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES OUTRE-MER (DITE LODEOM)

(Modification de l'article 199 *undecies* A du code général des impôts). Plutôt qu'un couperet, la loi a prévu, en particulier à la suite du débat parlementaire, une extinction en sifflet du mécanisme fiscal tant pour le logement libre qu'intermédiaire. On rappellera que le dispositif Girardin avait été annoncé comme devant perdurer jusque 2017.

- Fin programmée du dispositif de défiscalisation pour le logement locatif privé du secteur libre, qui bénéficiait d'un taux de défiscalisation de 40%. 30% en 2011. Extinction définitive au 31 décembre 2011.

- Fin programmée du dispositif de défiscalisation dans le logement intermédiaire, mais avec une phase de transition cadencée différemment. Pour le logement intermédiaire, la défiscalisation sera conservée en l'état jusqu'à fin 2010 (50%). Elle sera ensuite réduite à 45% en 2011 et 35% jusqu'au 31 décembre 2012. Extinction après.

- Instauration d'un mécanisme de défiscalisation pour financer le logement social : le logement social bénéficiera d'un taux d'avantage fiscal de 50 % du prix de revient de la construction (plafonné en € au M²).

- Pour renforcer la lutte contre l'évasion et la fraude fiscale, les mesures de défiscalisation, investissements locatifs compris, sont subordonnées dans certains territoires à l'échange d'informations entre les collectivités territoriales compétentes et l'État français. Ainsi, les avantages fiscaux ne seront applicables aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2010 à Mayotte, en Polynésie française, à Saint-Barthélemy, à Saint Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, à Wallis-et-Futuna ainsi qu'en Nouvelle-Calédonie que si la collectivité concernée est en mesure d'échanger avec l'État français les informations utiles à la lutte contre la fraude et l'évasion fiscale (article 15 de la loi).

3) LE CONTROLE DE LA DEFISCALISATION ET MEME SA CONNAISSANCE RESTENT EVANESCENTS

On se reportera au rapport de février 2006 du Conseil général des Ponts et Chaussées et de l'Inspection générale de l'administration (« *le logement social en Nouvelle-Calédonie* », par Ramiro RIERA et Pierre DUBOIS p. 66). Le coût pour l'Etat n'est pas identifiable localement, car les opérations ne sont soumises à agrément préalable qu'à partir d'un seuil de 4,6 M€ (réduit à 2 M€ avec la LODEOM) et les opérations privées sont découpées artificiellement. Les services du Haut-commissaire, appelés pourtant à donner un avis sur les demandes d'agrément, ne sont pas informés en retour de l'éventuelle obtention de l'agrément. La mission n'avait pu saisir sur place l'impact de la défiscalisation !

<http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/074000142/index.shtml?xtor=EPR-526>

Suivant les chiffres fournis par le Haut-commissariat pour 2008, la défiscalisation du logement en Nouvelle-Calédonie représente 54% de l'ensemble. 152,52 M€ en 2008 dont 82,36 M€ pour le logement (soit respectivement 18,20 MMFCFP et 9,82 MMFCFP). Ces sommes sont ainsi dépensées sans réelle évaluation, ni contrôle. La Nouvelle-Calédonie pèse pour 15% de l'aide fiscale aux DOM TOM sur la période 2004/2007.