

Quelles sont les réductions d'impôt EN FAVEUR DU LOGEMENT dont je peux bénéficier ?

Pour vous aider à remplir votre déclaration,

La cellule impôts service

13, rue de la Somme à Nouméa
BP D2 - 98 848 NOUMEA CEDEX

Salariés, retraités

Standard : **25 76 62** - mèl : dsf.professionnels@gouv.nc

Travailleurs indépendants

Standard : **25 76 09** - mèl : dsf.particuliers@gouv.nc

ou

Le service des impôts de Koné

636 route de la Née
BP 671 – 98 860 KONE
Tél. : **47 37 37** - mèl : dsf.sik@gouv.nc

ou

Le site internet

dsf.gouv.nc
(voir questions fréquentes)

ou

La notice jointe à votre déclaration

RÉDUCTION D'IMPÔT EN FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT INTERMÉDIAIRE (RILI)

Deux dispositifs fiscaux existent :

- celui de l'année 2013, modifié en 2016, dit RILI 1
- celui de l'année 2016, dit RILI 2

Logement affecté à mon habitation principale

Je deviens propriétaire pour la première fois⁽¹⁾ et mes ressources sont inférieures à un certain plafond (voir tableau ci-dessous).

Conditions

Pour le bénéfice de la **RILI 1**, le logement doit être :

- acquis **neuf** ou en état futur d'achèvement **entre le 13 décembre 2013 et le 31 décembre 2015** (ou au plus tard le 30/06/2016 si un engagement de réaliser l'investissement a été formalisé au plus tard le 31/12/2015) ou construit par un professionnel (dépôt de la demande de permis de construire au plus tard le 31/12/15) ;
- achevé postérieurement au 13 décembre 2013 et construit dans un certain délai (24 mois pour les logements individuels et 36 mois pour les logements collectifs) ;
- détenu en pleine propriété ;

Pour le bénéfice de la **RILI 2**, le logement doit être :

- acquis **neuf** ou en état futur d'achèvement ou construit par un professionnel (dépôt de la demande de permis de construire) entre le **1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2018** ;
- **éligible au dispositif** : le prix de revient au m², **hors frais d'acquisition**, de surface habitable⁽²⁾ du logement ne doit pas excéder certains plafonds (voir dépliant des années antérieures).

Le logement dont le prix de revient est supérieur au plafond d'éligibilité n'ouvre pas droit au bénéfice de la RILI 2.

- construit dans un certain délai (24 mois pour les logements individuels et 36 mois pour les logements collectifs) ;
- détenu en pleine propriété.

En qualité de propriétaire, je m'engage notamment à :

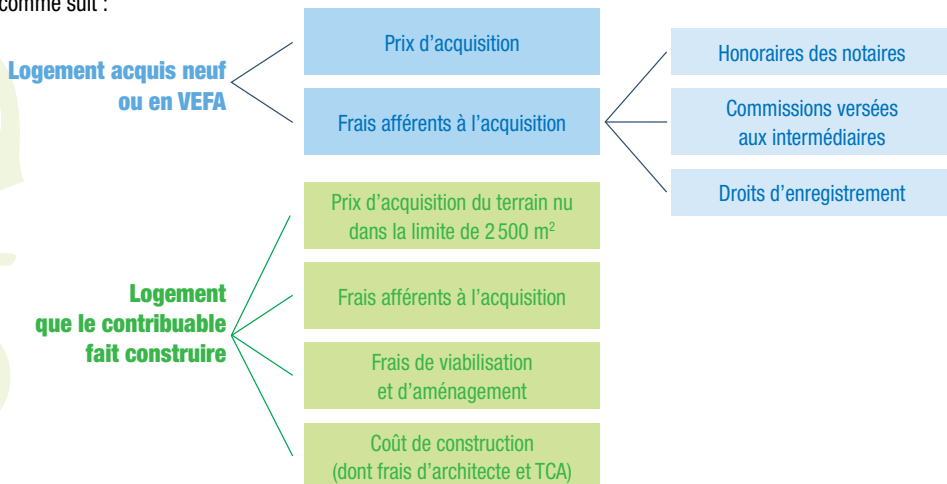
- faire de ce bien ma **résidence principale** pendant une **durée minimale de 6 ans** ;
- entrer dans les lieux dans les 3 mois qui suivent son acquisition ou l'achèvement des travaux ;
- justifier que mes ressources, appréciées à la **date d'entrée dans les lieux** ne dépassent pas un certain plafond annuel fixé pour l'année 2022 à :

Composition du foyer propriétaire-occupant	Plafond annuel de ressources ⁽³⁾ <i>(en francs)</i>
Personne seule	4 167 912
Couple	7 085 450
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	7 502 241
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	7 919 032
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	8 440 021
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	9 065 208
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 625 187

Calcul de la réduction d'impôt

Comment déterminer la base de calcul de ma réduction d'impôt?

Dans les 2 dispositifs, la **base de calcul de la réduction d'impôt** correspond au **coût de revient du logement**, déterminé comme suit :



Plafonnement du coût de revient du logement

Le prix de revient du logement pris en compte pour le calcul de la réduction d'impôt est limité.

DISPOSITIFS RILI 1 ET 2

Sans objet : voir dépliants des années antérieures.

Limite annuelle de la base de la réduction d'impôt

1/ DISPOSITIF 2013 : RILI 1

La base de la réduction est limitée, par an et par foyer fiscal, à **2 logements** (dont 1 seul peut être affecté à l'habitation principale du propriétaire) pour un montant total de **36 millions de francs**.

2/ DISPOSITIF 2016 : RILI 2

La base de la réduction est limitée, par an et par foyer fiscal, à **1 logement** pour un montant total de **36 millions de francs**.

Montant de la réduction d'impôt

1/ DISPOSITIF 2013 : RILI 1

Le montant de la réduction d'impôt est égal à **30 %** de la base plafonnée définie ci-dessus.

2/ DISPOSITIF 2016 : RILI 2

Le montant de la réduction d'impôt est égal :

- à **30 %** de la base plafonnée définie ci-dessus pour tout **logement de type F3 à F6 d'une surface habitable hors terrasse couverte, véranda, au moins égale à 70 m²** ;
- **22 %** de la base plafonnée définie ci-dessus pour tous les **autres logements**.

Imputation de la réduction d'impôt

Dans les 2 dispositifs, la réduction d'impôt est répartie par fractions égales sur 10 ans.

1/ DISPOSITIF 2013 : RILI 1

La fraction non imputée parce qu'elle excède l'impôt dû ne peut être ni reportée ni donner lieu à remboursement.

2/ DISPOSITIF 2016 : RILI 2

La fraction non imputée parce qu'elle excède l'impôt peut être reportée sur l'impôt dû sur les années suivantes jusqu'à la cinquième année inclusivement.

Il convient donc d'imputer chaque année 1/10^e de son montant. La fraction non imputée parce qu'elle excède l'impôt dû ne peut être ni reportée ni donner lieu à remboursement.

Logement mis en location

Je suis une personne physique ou une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) et j'ai acquis un bien neuf ou en EFA destiné à être loué.

Conditions

Pour le bénéfice de la **RILI 1**, le logement doit être :

- acquis **neuf** ou en état futur d'achèvement entre le **13 décembre 2013 et le 31 décembre 2015** (ou au plus tard le 30/06/2016 si un engagement de réaliser l'investissement a été formalisé au plus tard le 31/12/2015);
- achevé postérieurement au 13 décembre 2013 et construit dans un certain délai (24 mois pour les logements individuels et 36 mois pour les logements collectifs);
- détenu en pleine propriété;

Pour le bénéfice de la **RILI 2**, le logement doit être :

- acquis neuf ou en état futur d'achèvement **entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2018**;
- **éligible au dispositif** : le prix de revient au m², **hors frais d'acquisition**, de surface habitable⁽²⁾ du logement ne doit pas excéder certains plafonds (voir dépliants des années antérieures).

Le logement dont le prix de revient est supérieur au plafond d'éligibilité n'ouvre pas droit au bénéfice de la RILI 2.

- construit dans un certain délai (24 mois pour les logements individuels et 36 mois pour les logements collectifs);
- détenu en pleine propriété.

En qualité de propriétaire, je m'engage à **louer nu** ce bien :

- pendant une **durée minimale de 6 ans**;
- dans un délai maximum de 12 mois à compter de son acquisition ou de l'achèvement des travaux;
- respecter un plafond de loyer mensuel, charges non comprises (voir plafonds ci-après);
- à un locataire qui en fait sa résidence principale justifiant que ses ressources, appréciées à la **date de conclusion du bail**, ne dépassent pas un certain plafond annuel (voir tableau ci-après) et qui ne peut en aucun cas être un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant ou à un organisme public dépendant du Ministère de l'Intérieur ou du Ministère de la Défense qui le met à disposition **nu ou meublé** à usage d'habitation principale de son personnel militaire d'active et par nécessité de service.

Pour les baux conclus en 2022, les plafonds à respecter sont les suivants :

Plafonds de loyer

1/ DISPOSITIF 2013, RILI 1

- 2 032 F/m² pour les communes de Nouméa, Voh, Koné et Pouembout ;
- 1 668 F/m² pour les autres communes.

Aux plafonds de loyer ci-dessus, appréciées à la date de conclusion du bail, il est fait **application d'un coefficient multiplicateur** calculé selon la formule suivante : $0,7 + 19/S$, dans laquelle S est la surface habitable du logement. Le coefficient ainsi obtenu (arrondi à la 2^e décimale la plus proche) ne peut excéder 1,2.

Soit un plafond de loyer pondéré comme suit : $(0,7 + 19/\text{surface habitable}) \times \text{plafond de loyer}$

2/ DISPOSITIF 2016, RILI 2

- 1 677 F/m² pour les communes de Nouméa, Voh, Koné et Pouembout ;
- 1 423 F/m² pour les autres communes.

Aucun retraitement n'est effectué sur ces plafonds. Le prix du loyer fixé au bail doit être inférieur ou égal à 1 677 F ou 1 423 F/m² suivant la commune

Plafonds de ressources

Dans les 2 dispositifs, le montant total des ressources à prendre en compte s'entend de la somme des revenus fiscaux de référence (au sens de l'article Lp 37-11 du code des impôts) des personnes destinées à occuper le logement au titre de :

- L'avant-dernière année précédant celle de conclusion du bail lorsque celle-ci intervient entre le 1^{er} janvier et le 30 septembre ;
- L'année précédant celle de conclusion du bail lorsque cette dernière intervient entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre.

Composition du foyer locataire-occupant	Plafond annuel de ressources ⁽³⁾ (en francs)
Personne seule	4 167 912
Couple	7 085 450
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	7 502 241
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	7 919 032
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	8 440 021
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	9 065 208
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 625 187

Calcul de la réduction d'impôt

Comment déterminer la base de calcul de ma réduction d'impôt?

Dans les 2 dispositifs, la base de calcul de la réduction d'impôt correspond au coût de revient du logement, déterminé comme suit :



Plafonnement du coût de revient du logement

Le prix de revient du logement pris en compte pour le calcul de la réduction d'impôt est limité.

DISPOSITIFS RILI 1 ET 2

Sans objet : voir dépliants des années antérieures.

Limite annuelle de la base de la réduction d'impôt

1/ DISPOSITIF 2013 : RILI 1

La base de la réduction est limitée, par an et par foyer fiscal, à **2 logements** pour un montant total de **36 millions de francs**.

2/ DISPOSITIF 2016 : RILI 2

La base de la réduction est limitée, par an et par foyer fiscal, à **1 logement** pour un montant total de **36 millions de francs**.

Montant de la réduction d'impôt

1/ DISPOSITIF 2013 : RILI 1

Le montant de la réduction d'impôt est égal à **30 %** de la base plafonnée définie ci-dessus.

2/ DISPOSITIF 2016 : RILI 2

Le montant de la réduction d'impôt est égal :

- à **30 %** de la base plafonnée définie ci-dessus pour tout **logement de type F3 à F6 d'une surface habitable hors terrasse couverte, véranda, au moins égale à 70 m²** ;
- **22 %** de la base plafonnée définie ci-dessus pour tous les **autres logements**.

Cas particulier d'un investissement au travers d'une société non soumise à l'IS

La détention de logements par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'IS compte pour l'acquisition d'un logement quel que soit le pourcentage de détention du contribuable dans ladite société.

Lorsque ladite société est propriétaire de plusieurs logements, **le nombre d'associés ne peut être inférieur au nombre de logements** détenus par celle-ci.

Le nombre de sociétés non soumises à l'IS dont la détention du capital permet de prétendre à la réduction d'impôt est limité à **une société nouvelle par année d'investissement et par foyer**.

La réduction d'impôt est calculée sur le **prix de revient de l'ensemble des logements** détenus par la société, **dans une limite de 40 logements**, retenu sous les **mêmes conditions de limite de plafond par mètre carré de surface habitable par logement et sans dépasser la limite du montant par foyer fiscal (36 millions de francs)**.

Ainsi, **la réduction d'impôt**, par foyer détenteur de parts, **est égale au montant total de la réduction d'impôt de la société** non soumise à l'IS **multipliée par la quote-part de détention dudit foyer, dans la limite du prix de revient visé plus haut**.

Le taux de la réduction d'impôt est déterminé selon la composition des logements détenus par la société issus de la première (30 %) et de la seconde catégorie (22 %) de logements.

Imputation de la réduction d'impôt

Dans les 2 dispositifs, la réduction d'impôt est répartie par fractions égales sur 6 ans.

Il convient donc d'imputer chaque année 1/6^e de son montant. La fraction non imputée parce qu'elle excède l'impôt dû ne peut être ni reportée ni donner lieu à remboursement.

Le montant total des réductions d'impôt instituées dans le cadre d'un investissement dans le secteur du logement intermédiaire ne peut être supérieur à 5 400 000 F au titre d'une même année d'imposition.

(1) Hors détention du terrain d'assiette de la construction pour le logement acquis dans le cadre de la RILI 2.

(2) **La surface habitable** est égale à la surface de plancher du logement - les surfaces occupées par les murs, cloisons, cage d'escalier, embrasements de fenêtres et portes + surfaces des terrasses couvertes et vérandas dans la limite de 30 m². Il n'est pas tenu compte des surfaces annexes au logement (caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs extérieurs, celliers, combles, balcons...) ni des surfaces de locaux disposant d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

(3) **Le plafond de ressources** s'entend de la somme algébrique de l'ensemble des revenus nets catégoriels, tenant compte des frais professionnels et des éventuels abattements appliqués selon les règles spécifiques à chacune des catégories à l'exclusion des charges déductibles du revenu global.

Quand ?

La réduction d'impôt est accordée à compter de la **date d'achèvement des travaux** (construction ou acquisition en VEFA) ou de l'**année d'acquisition** si celle-ci est postérieure à la date d'achèvement.

Comment ?

Sur la **déclaration complémentaire** des revenus (format papier), reportez en **ligne YH** (primo-accédant) ou **ligne YI** (investisseur), cadre 13 « Réductions d'impôt en faveur d'un investissement dans le secteur du logement intermédiaire, le montant de la **fraction à imputer par année**.

Vous devez **obligatoirement joindre à votre déclaration de revenus** personnelle (si propriétaire en nom propre) ou à la déclaration annuelle de la SCI établie par son gérant, **les pièces justificatives suivantes** :

- a) Une *note annexe* conforme à un modèle établi par l'administration, comportant : l'identité et l'adresse du contribuable, l'adresse du logement concerné, sa date d'acquisition ou d'achèvement, la surface habitable, les modalités de calcul de la réduction d'impôt ;
- b) Une *engagement d'affectation* ou une *engagement de location* du bien conforme au modèle établi par l'administration. En cas de logement acquis en indivision, les indivisaires doivent s'engager conjointement ;
- c) une copie du bail de location à chaque changement de locataire durant toute la période d'engagement ;
- d) Une *copie de l'avis d'imposition* ou de non-imposition de l'année N-1 ou N-2 suivant le cas : le vôtre si vous êtes propriétaire-occupant ou celui de votre (vos) locataire(s) si le bien est loué et à chaque changement durant toute la durée de l'engagement ;
- e) En cas d'acquisition d'un logement neuf ou en état futur d'achèvement, une *attestation notariale d'acquisition* ainsi que la *déclaration d'achèvement des travaux* ;
- f) En cas d'acquisition d'un logement en état futur d'achèvement, une *copie de la déclaration d'ouverture des travaux* ;
- g) En cas de construction d'un logement, une *copie du dépôt de la demande de permis de construire* accompagnée des pièces attestant de leur réception par l'administration, le *permis de construire* ainsi que la *déclaration d'achèvement des travaux* ;
- h) Une *attestation délivrée par le constructeur* du logement permettant de justifier de la non-utilisation de constructions préfabriquées importées répondant à la nomenclature douanière SH 9406 ;
- i) L'*engagement de réaliser l'investissement* daté au plus tard du 31/12/15 (compromis de vente ou contrat préliminaire de réservation) pour le bénéfice de la RILI 1 ;
- j) Chaque année, une *attestation annuelle* de la SCI suivant modèle établi par l'administration mentionnant l'existence à son actif de logement(s) éligible(s) à la réduction d'impôt et de leur état locatif. Le titulaire de parts sociales ou associé dans la SCI devra la joindre quant à lui à sa déclaration de revenus personnelle ;

Le titulaire de parts sociales dans une société non soumise à l'IS doit joindre à sa déclaration de revenus personnelle :

- k) L'année d'acquisition ou d'achèvement du logement, l'*engagement de conservation des titres* suivant modèle établi par l'administration accompagné de la copie de l'engagement de location de la SCI ;
- l) Chaque année, la copie de l'*attestation annuelle* de la SCI suivant modèle établi par l'administration mentionnant l'existence à son actif de logement(s) éligible(s) à la réduction d'impôt et de leur état locatif.

Lorsque la première mise en location intervient au titre de l'année d'imposition qui suit l'année d'achèvement du logement, les documents figurant au c) et d) ci-avant qui ont trait à la location du logement sont à joindre à la déclaration des revenus au titre de l'année de mise en location dudit logement.