



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réductions d'impôt

Question écrite n° 77946

Texte de la question

M. Philippe Gomes attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur les conditions dans lesquelles l'administration fiscale applique depuis quelque temps les dispositions de l'article 199 *undecies* A du code général des impôts (CGI). Par une instruction du 26 août 2013 (réf. : BOI-IR-RICI-80-30-20130826), la direction générale des finances publiques, après avoir rappelé, en reprenant les termes mêmes de cet article du CGI, que « lorsque le montant des investissements mentionnés aux b, c, d, f, g et h du 2 de l'article 199 *undecies* A du CGI est supérieur à deux millions d'euros, le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à l'obtention d'un agrément préalable délivré par le ministre chargé du budget », ajoute que « le seuil de deux millions d'euros s'apprécie toutes taxes, frais et commissions compris, par programme et, le cas échéant, par exercice, lorsque le programme immobilier est réalisé sur plusieurs exercices ». Suit une définition très précise de ce qu'il convient d'entendre par « programme de logements ». Alors que la notion de « programme » est expressément prévue par les dispositions de l'article 199 *undecies* B du CGI (au II, 1, alinéa 1), elle n'est aucunement prévue par celles de l'article 199 *undecies* A. Il relève donc que l'instruction précitée du 26 août 2013 ajoute à la loi fiscale, ce qu'elle ne peut légalement faire. Il l'informe que de nombreuses rectifications ont été décidées par ses services sur le fondement des dispositions précitées de cette instruction, mettant ainsi en péril la sécurité juridique de plusieurs opérations de logements en cours de réalisation outre-mer, notamment en Nouvelle-Calédonie. Plutôt que d'obliger les contribuables concernés à s'engager dans la voie contentieuse afin d'obtenir du juge de l'impôt la décharge de compléments d'impôt sur le revenu fondés sur une instruction manifestement illégale sur ce point précis, il lui demande s'il ne juge pas préférable d'assurer la parfaite application de la loi fiscale en abrogeant dans l'instruction en cause la référence à la notion de « programme » pour apprécier le seuil de deux millions d'euros, et par voie de conséquence de revoir les procédures de rectification engagées sur le fondement de cette disposition de l'instruction du 26 août 2013. Compte tenu de l'émoi considérable que suscitent actuellement ces procédures et de l'incertitude qu'elles génèrent pour plusieurs opérations immobilières dont l'outre-mer a le plus grand besoin, il lui demande de bien vouloir prendre aussi rapidement que possible les décisions qui s'imposent.

Texte de la réponse

L'article 199 *undecies* A du code général des impôts (CGI) prévoit une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des contribuables qui investissent, sous certaines conditions, dans le secteur immobilier en Outre-mer. Parmi ces conditions, figure notamment celle tenant à l'obtention d'un agrément ministériel, délivré dans les conditions prévues à l'article 217 *undecies* du CGI, préalablement à la réalisation de l'investissement lorsque cet investissement excède le seuil de deux millions d'euros. Il ressort de ces deux textes que le seuil de l'agrément s'applique à l'investissement réalisé et donc s'agissant d'un investissement immobilier, au coût global du programme immobilier. L'article 170 *decies* I ter de l'annexe IV au CGI, pris notamment pour l'application de l'article 199 *undecies* A précité, renvoie d'ailleurs à la notion de programme immobilier. La doctrine administrative publiée en 2013, citée par l'auteur de la question, ne fait que confirmer cette interprétation des textes et n'y ajoute aucune condition supplémentaire. La doctrine publiée en 2006 (BOI 5 B-1-06 du

9 janvier 2006), précédemment applicable, précisait déjà que le seuil de l'agrément doit être apprécié en tenant compte du « projet d'investissement » et donc de l'ensemble du programme immobilier. Les rectifications fondées sur l'absence d'agrément alors que le montant du programme immobilier excède le seuil d'application de cet agrément sont donc fondées en droit. Dans les procédures de contrôle engagées, il ne fait en général aucun doute que les particuliers investisseurs ont été victimes d'un montage abusif et leur bonne foi est le plus souvent retenue : seuls les intérêts de retard et la majoration de 10 % pour omission déclarative leur sont alors appliqués. Il n'appartient en revanche pas à l'État de prendre en charge la perte subie par ces investisseurs, en maintenant une aide fiscale dont le bénéfice est strictement subordonné à l'obtention d'un agrément ministériel préalable destiné notamment à s'assurer de l'intérêt économique et social de l'investissement envisagé.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Gomes](#)

Circonscription : Nouvelle-Calédonie (2^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 77946

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Finances et comptes publics

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 20 octobre 2015

Question publiée au JO le : [14 avril 2015](#), page 2795

Réponse publiée au JO le : [17 mai 2016](#), page 4229