

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 novembre 2018

PLF POUR 2019 - (N° 1255)

Adopté

AMENDEMENT

N° II-CF1363

présenté par

Mme Ali, Mme Wonner, M. Colas-Roy, Mme Brugnera, M. Boudié, M. Zulesi et
Mme Vanceunebrock

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 55, insérer l'article suivant:**

I. – Au *a* du 2 du IV des articles 244 *quater* W et 244 *quater* X du code général des impôts, les taux : « 50 % » et « 25 % » sont respectivement remplacés par les taux : « 70 % » et « 20 % ».

II. – Le I s'applique aux immeubles dont l'achèvement des fondations intervient à compter du 1^{er} janvier 2019.

III. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

IV. – Le I n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement a pour objectif de modifier le fait générateur des crédits d'impôt en faveur des investissements immobiliers dans les départements d'outre-mer (DOM) afin de mobiliser plus précocement les financements nécessaires à leur réalisation.

Pour réduire la déperdition de l'avantage fiscal induite par les schémas intermédiés utilisés dans le cadre des dispositifs de défiscalisation outre-mer, la loi de finances pour 2014 a mis en place deux nouveaux crédits d'impôts destinés à remplacer à terme les aides fiscales historiques dans les départements d'outre-mer : l'un en faveur des investissements productifs qui couvre notamment les biens immobiliers affectés aux besoins des exploitations éligibles ainsi que la construction de logements neufs dans le secteur locatif intermédiaire (article 244 *quater* W du code général des impôts), l'autre en faveur du logement social (article 244 *quater* X du code général des impôts). Les exploitants et organismes de logements sociaux bénéficient ainsi directement de l'aide fiscale, nécessaire au financement de la production immobilière ultra-marine.

Le crédit d'impôt constitue au profit de son titulaire une créance sur le Trésor qui peut être cédée ou nantie auprès d'un établissement de crédit. Il est en principe acquis au titre de l'année de mise en service du bien productif ou d'acquisition de l'immeuble.

En cas de construction d'immeubles, l'avantage fiscal est toutefois accordé au fur et à mesure de la construction : à hauteur de 50 % au titre de l'achèvement des fondations, de 25 % au titre de la mise hors d'eau de l'immeuble et le solde lors de sa livraison.

Cet étalement du crédit d'impôt en fonction des phases de la construction n'apparaît pas pleinement adapté aux besoins de financement des opérateurs qui ne peuvent, au cours de la construction, mobiliser leur créance qu'à hauteur de la quote-part du crédit d'impôt acquise.

Or il est apparu nécessaire d'améliorer le mécanisme de préfinancement du crédit d'impôt en permettant aux opérateurs qui ne disposent pas d'une trésorerie suffisante d'utiliser plus rapidement la créance d'impôt auprès des établissements de crédit.

En outre, le fait générateur des aides fiscales historiques en faveur des investissements productifs et du logement social est l'achèvement des fondations. Il apparaît donc paradoxal que les crédits d'impôt, destinés à se substituer à ces dispositifs, soient moins favorables sur ce point.

Afin de renforcer l'attractivité des crédits d'impôts et d'améliorer les conditions de financement des investissements immobiliers et la trésorerie des opérateurs des DOM, en cohérence avec les conclusions des Assises de l'outre-mer, il est proposé d'augmenter la quote-part du crédit d'impôt accordée lors de l'achèvement des fondations à 70 %.

20 % et 10 % de l'aide fiscale resteraient respectivement octroyés au titre de la mise hors d'eau et de la livraison de l'immeuble. Il apparaît en effet nécessaire qu'une quote-part minimale soit conditionnée par l'achèvement du gros œuvre et la livraison du bien.

Etant relevé que l'achèvement des fondations et la mise hors d'eau interviennent souvent la même année, c'est 90 % du crédit d'impôt qui pourra ainsi être utilisé dès cette année au lieu de 75 % actuellement.