

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

19 octobre 2024

PLF POUR 2025 - (N° 324)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

**AMENDEMENT**

N ° I-2984

présenté par

M. William, M. Baptiste et Mme Bellay

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 13, insérer l'article suivant:**

I. – L'article 244 *quater* W du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après le 3 du I, il est inséré un 3 *bis* ainsi rédigé :

« 3 *bis*. Le crédit d'impôt est également accordé aux entreprises qui réalisent dans un département d'outre-mer un investissement mis à la disposition d'une exploitation éligible dans le cadre d'un contrat de location, sous réserve du respect des conditions suivantes :

« a) La société réalisant l'investissement a pour objet exclusif l'acquisition d'investissements productifs en vue de la location au profit d'une entreprise éligible située dans les départements ou collectivités d'outre-mer ;

« b) L'investissement est d'un montant au moins égal à deux millions d'euros et a obtenu un agrément préalable délivré par le ministre chargé du budget dans les conditions prévues au III de l'article 217 *undecies* ;

« c) Le contrat de location est conclu pour une durée au moins égale à vingt ans ;

« d) Le contrat de location revêt un caractère commercial ;

« e) L'entreprise locataire aurait pu bénéficier du crédit d'impôt prévu au 1 si elle avait acquis directement le bien ;

« f) 80 % de l'avantage en impôt sont rétrocédés à l'entreprise locataire sous forme de diminution du loyer et, si elle a lieu, du prix de cession du bien à l'exploitant. » ;

2° Au 3 du IV, après la référence : « 3 », sont insérés les mots : « , au 3 *bis* ».

II. – Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du I.

III. – Le I entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

IV. – Le I s'applique aux investissements réalisés en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et à Saint-Martin à compter d'une date fixée par décret, qui ne peut être postérieure de plus de six mois à la date de réception par le Gouvernement de la réponse de la Commission européenne permettant de considérer la disposition lui ayant été notifiée comme conforme au droit de l'Union européenne en matière d'aides d'État.

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

VI. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle à l'accise sur les tabacs prévue au chapitre IV du titre I<sup>er</sup> du livre III du code des impositions sur les biens et services.

### EXPOSÉ SOMMAIRE

Conformément à l'article 244 quater W du code général des impôts (CGI), les entreprises qui exploitent dans un département d'outre-mer des investissements mis à leur disposition dans le cadre d'un contrat de location avec option d'achat ou d'un contrat de crédit-bail réalisés par des établissements de crédit ou une société de financement, peuvent bénéficier du crédit d'impôt outre-mer en faveur des investissements productifs. Or, la structuration d'opérations significatives dans le domaine de l'hôtellerie, des énergies renouvelables, ou du transport se fait aujourd'hui, tant sur le plan international que sur le plan national, avec des sociétés d'investissements qui détiennent les actifs d'un côté et des exploitants de l'autre.

Des investisseurs privés et institutionnels, dont la Banque des territoires, ont d'ailleurs bien compris cette logique et souhaiteraient renforcer les économies ultramarines par des prises de participation dans des foncières immobilières. Ils sont toutefois découragés et bloqués par le schéma juridique imposé par l'article 244 quater W du CGI, qui conditionne notamment ce type de montage à l'existence d'une option d'achat de l'exploitant sur l'actif immobilier. La rédaction actuelle pose effectivement de nombreuses difficultés de mises en œuvre juridiques, financières et fiscales, notamment pour la constitution de foncières hôtelières ou industrielles. Sur les seuls territoires de Guadeloupe et de Martinique, une dizaine d'opérations dans le secteur de l'hôtellerie sont ainsi mis à l'arrêt. Sans l'intervention des investisseurs institutionnels, et malgré tout leur intérêt pour le rayonnement et le développement de ces territoires, ils pourraient ne pas se réaliser.

Afin de sécuriser ces opérations, de développer l'industrie et le tourisme dans les départements d'Outre-mer, le présent amendement propose la mise en place d'un schéma de financement spécifique répondant aux attentes et aux pratiques des investisseurs, tout en préservant l'intérêt local.

Le nouveau portage est effectivement (1) réservé aux projets de plus de 2 millions d'euros ayant reçu un agrément fiscal préalable, tandis que le contrat de location devra (2) être conclu pour une durée d'au moins 20 ans. Il est également prévu (3) qu'un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application de ce schéma locatif afin de garantir un soutien effectif à l'activité économique sous-jacente. D'ailleurs, (4) 80 % de l'avantage en impôt devront être rétrocédés à

l'entreprise locataire.  
Cet amendement a été travaillé avec la Fédération des Entreprises des Outre-mer (FEDOM).