

ASSEMBLÉE NATIONALE

22 octobre 2025

PROJET DE LOI DE FINANCES POUR 2026 - (N° 1906)

Commission	
Gouvernement	

RETIRÉ AVANT DISCUSSION**AMENDEMENT**

N ° I-2725

présenté par

M. Metzdorf, M. Frébault et M. Midy

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 7, insérer l'article suivant:**

I. – L'article 33 de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025 est ainsi modifié :

A. – Le I est ainsi modifié :

1° Le A est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « , aux investissements consistant en l'acquisition d'immeubles, autres que ceux à usage d'habitation, situés en Nouvelle-Calédonie et faisant l'objet de travaux de réhabilitation lourde, sous réserve du respect des conditions suivantes » sont supprimés ;

b) Après le même premier alinéa, il est inséré un 1 ainsi rédigé :

« 1. Aux investissements consistant en l'acquisition d'immeubles, autres que ceux à usage d'habitation, situés en Nouvelle-Calédonie et faisant l'objet de travaux de réhabilitation lourde, sous réserve du respect des conditions suivantes : » ;

c) A la fin du 4°, les mots : « activité commerciale » sont remplacés par les mots : « activité relevant du secteur du commerce » ;

d) Il est ajouté un 2 ainsi rédigé :

« 2. Aux travaux de réhabilitation lourde d'immeubles, autres que ceux à usage d'habitation, détenus par des personnes physiques ou des entreprises exerçant, au jour du sinistre, une activité relevant du secteur du commerce ou de la location d'immeubles à usage de commerce, sous réserve

du respect des conditions prévues aux 1°, 2° et 4° du 1 du présent A, et de l'achèvement des travaux dans un délai de trois ans à compter de la date de déclaration préalable de travaux ou de la délivrance du permis de construire pour les travaux qui y sont soumis. » ;

2° Le B est ainsi modifié :

a) Après la mention : « B. – », est ajoutée la référence : « 1. »

b) Après la première occurrence du mot : « du », sont ajoutés les mots : « 1 du » ;

c) Il est ajouté un 2 ainsi rédigé :

« 2. Pour l'application du 2 du A du présent I, les réductions d'impôt prévues au I de l'article 199 *undecies* B et au A du I de l'article 244 *quater* Y du code général des impôts sont assises sur le montant des travaux, hors taxes et hors frais de toute nature, diminués du montant des aides publiques accordées pour leur financement. » ;

3° Il est ajouté un C ainsi rédigé :

« C. – Pour les investissements réalisés en application du 2 du A du présent I, par dérogation au II de l'article 199 *undecies* B, au III de l'article 217 *undecies* et au VI de l'article 244 *quater* Y du code général des impôts, les conditions relatives à l'intérêt économique, à la création ou au maintien d'emplois, et à l'intégration dans la politique d'aménagement du territoire, de l'environnement et de développement durable prévues, respectivement, aux a, b et c du 1 du III de l'article 217 *undecies*, sont réputées satisfaites. »

B. – Le II est ainsi modifié :

1° Au début, le mot : « Le » est remplacé par les mots : « Les 1 du A et 1 du B du » ;

2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les 2 du A, 2 du B et C du I du présent article s'appliquent aux travaux de réhabilitation pour lesquels une déclaration préalable de travaux ou une demande de permis de construire est déposée à compter du 29 mars 2025 et jusqu'au 31 décembre 2027. »

II. – 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^{er} du livre III du code des impositions sur les biens et services.

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 33 de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025 a ouvert, temporairement et sous conditions, le bénéfice des réductions d'impôt prévues aux articles 199 *undecies* B et 244 *quater* Y du code général des impôts (CGI) aux acquisitions d'immeubles, autres que ceux à usage d'habitation, situés en Nouvelle-Calédonie et faisant l'objet de travaux de réhabilitation lourde. Les immeubles concernés sont ceux détruits lors des émeutes survenues en

Nouvelle-Calédonie entre le 13 mai 2024 et le 31 août 2024, inclus et exploités dans le cadre d'une activité éligible aux dispositifs ou, par dérogation, d'une activité relevant du secteur du commerce. Par ailleurs, le régime pérenne d'aides fiscales à l'investissement productif (RAFIP) outre mer s'applique, dans les conditions de droit commun, aux investissements consistant, sans condition d'acquisition préalable, en la réhabilitation lourde d'immeubles, autres que ceux à usage d'habitation, affectés après travaux à une activité éligible. Les entreprises calédoniennes exerçant leur activité dans un secteur éligible peuvent donc d'ores et déjà bénéficier de l'aide fiscale dans ces conditions, au titre de travaux de réhabilitation lourde effectués sur les immeubles détruits dont elles sont propriétaires.

Cependant, ni le champ d'application du RAFIP ni celui du dispositif temporaire voté en loi de finances pour 2025 ne permettent actuellement de couvrir l'ensemble des immeubles à usage de commerce qui ont été partiellement ou entièrement détruits pendant les émeutes. Le ministre des Outre-mer a donc annoncé, le 29 mars 2025, une mesure de soutien aux travaux de réhabilitation lourde effectués directement par les propriétaires-exploitants de commerces et les propriétaires d'immeubles donnés en location à usage de commerce.

Le présent amendement est la traduction de cette annonce et propose d'élargir le bénéfice de l'aide prévue à l'article 33 de la loi de finances pour 2025 aux travaux de réhabilitation lourde d'immeubles, autres que ceux à usage d'habitation, détenus par des personnes physiques ou des entreprises exerçant une activité relevant du secteur du commerce ou de la location d'immeubles à usage de commerce.

Pour bénéficier de l'aide fiscale, ces travaux devront être achevés dans les trois ans à compter de leur date de déclaration préalable. Ils pourront inclure une démolition de l'immeuble suivie d'une opération de reconstruction, lorsque des raisons de sécurité le justifient. Dans ce cas, le fait générateur de l'aide fiscale serait, dans les conditions de droit commun, fixé à la date d'achèvement des travaux. L'aide serait assise sur le coût des travaux, à proportion de la reconstruction des surfaces détruites, hors taxes et hors frais de toute nature, diminués du montant des aides publiques accordées pour leur financement.

Afin de favoriser une reprise rapide de l'activité économique en Nouvelle-Calédonie, l'amendement prévoit également deux mesures dérogatoires : d'une part, une application rétroactive de la mesure aux travaux pour lesquels une déclaration préalable ou une demande de permis de construire a été déposée à compter du 29 mars 2025 et jusqu'au 31 décembre 2027 ; d'autre part, la mise en place d'un agrément simplifié.

Enfin, le présent amendement vient préciser, pour lever toute ambiguïté, que la mesure prévue à l'article 33 de la loi de finances pour 2025 s'applique aux immeubles exploités dans le cadre d'une activité éligible aux dispositifs visés aux articles 199 undecies B et 244 quater Y du CGI ou d'une activité relevant du secteur du commerce au sens du a du I de l'article 199 undecies B du CGI précité.