

**Loi du pays n° 2013-10 du 13 décembre 2013**  
***instituant une réduction d'impôt en faveur de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire et portant diverses dispositions d'ordre fiscal***

Historique :

Créée par : *Loi du pays n° 2013-10 du 13 décembre 2013 instituant une réduction d'impôt en faveur de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire et portant diverses dispositions d'ordre fiscal.*

*JONC du 19 décembre 2013  
Page 10018*

*I. INSTITUTION D'UNE REDUCTION D'IMPOT INCITATIVE EN FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT INTERMEDIAIRE..... art. 1er*

*II. MESURES CONCERNANT LES REVENUS FONCIERS..... art. 2*

*III. MESURES CONCERNANT LES DROITS D'ENREGISTREMENT.....art. 3 à 8*

*IV. MESURES CONCERNANT LA TAXE HYPOTHECAIRE..... art. 9*

*V. MESURES CONCERNANT LA TAXE COMMUNALE D'AMENAGEMENT..... art. 10 et 11*

*VI. MESURES CONCERNANT LA TAXE DE SOLIDARITE SUR LES SERVICES ..... art. 12*

*VII. MISE EN ŒUVRE DES TELESERVICES..... art. 13*

*VIII. DISPOSITIONS DIVERSES .....art. 14 à 18*

*I. INSTITUTION D'UNE REDUCTION D'IMPOT INCITATIVE EN FAVEUR DE L'INVESTISSEMENT  
DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT INTERMEDIAIRE*

**Article 1er**

Le 2°) du II de l'article 136 du code des impôts est remplacé par les dispositions suivantes :

« 2°) Réduction d'impôt en faveur de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire.

**1.** Les contribuables domiciliés en Nouvelle-Calédonie, au sens de l'article 48, qui acquièrent, entre la date de promulgation de la loi du pays n° 2013-10 du 13 décembre 2013 instituant une réduction d'impôt en faveur de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire et portant diverses dispositions d'ordre fiscal et le 31 décembre 2015, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale effective de six ans ou à consentir une location-vente. Il est admis une période de vacance du logement inférieure à six mois, à condition que le propriétaire justifie d'avoir engagé toutes les diligences nécessaires à sa location.

*Loi du pays n° 2013-10 du 13 décembre 2013*

*Mise à jour le 19/12/2013*

La réduction d'impôt s'applique aux acquisitions de logements qui n'ont pas été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

La réduction d'impôt s'applique aux logements dont l'achèvement, constaté par la délivrance d'un certificat de conformité, intervient à compter de la date de promulgation de la loi du pays n° 2013-10 du 2013 instituant une réduction d'impôt en faveur de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire et portant diverses dispositions d'ordre fiscal.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux constructions préfabriquées importées.

La réduction d'impôt s'applique, dans les mêmes conditions, lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de l'engagement de location mentionné au premier alinéa.

**1 bis.** Lorsque la réduction d'impôt bénéficie à un contribuable primo-accédant à la propriété, éligible aux dispositions de l'article Lp 281, l'engagement de location mentionné au 1. peut être remplacé par l'engagement d'affecter le logement à son habitation principale pendant une durée de six ans.

Dans ce cas, la réduction d'impôt s'applique également au logement que le contribuable fait construire et qui fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre la date de promulgation de la loi du pays n° 2013-10 du 13 décembre 2013 instituant une réduction d'impôt en faveur de l'investissement dans le secteur du logement intermédiaire et portant diverses dispositions d'ordre fiscal et le 31 décembre 2015. L'ensemble des travaux doit avoir été exclusivement réalisé par un professionnel. Les conditions de reconnaissance de ce professionnel ainsi que les mentions qu'il doit porter sur la facture qu'il délivre au contribuable sont définies par un arrêté du gouvernement.

**1 ter.** Dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, l'achèvement du logement doit intervenir

a) pour les logements individuels, dans les vingt-quatre mois qui suivent la date de déclaration d'ouverture des travaux ;

b) pour les logements collectifs, dans les trente-six mois qui suivent la date de déclaration d'ouverture des travaux.

Sur demande motivée de l'acquéreur, une prolongation de délai, qui ne peut excéder un an, renouvelable une fois pour les logements collectifs, peut être accordée par la direction des services fiscaux pour terminer les travaux entrepris.

Dans le cas d'une construction, l'achèvement du logement doit intervenir dans les vingt-quatre mois qui suivent la date de l'obtention du permis de construire. Sur demande motivée de l'acquéreur, une prolongation de délai, qui ne peut excéder un an, peut être accordée par la direction des services fiscaux pour terminer les travaux entrepris.

**1 quater.** Dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, lorsqu'un recours est exercé contre le permis de construire :

a) l'acquisition du logement peut intervenir dans les six mois qui suivent la date du jugement passé en force de chose jugée, par dérogation au premier alinéa du 1. ;

b) les délais d'achèvement courent à compter de la date du jugement passé en force de chose jugée ayant rejeté ledit recours, par dérogation au 1 ter.

**2.** La réduction d'impôt n'est pas applicable aux logements dont le droit de propriété est démembré ou aux logements appartenant à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, dont le droit de propriété des parts est démembré.

**3.** La location mentionnée au 1., ne peut pas être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant de l'un des associés.

**3 bis.** L'engagement de location mentionné au 1. doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par un arrêté du gouvernement. 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, des personnes destinées à occuper le logement, au titre de :

a) l'avant-dernière année précédant celle de conclusion du bail lorsque cette dernière intervient entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 septembre ;

b) l'année précédant celle de conclusion du bail lorsque cette dernière intervient entre le 1<sup>er</sup> octobre et le 31 décembre.

**3 ter.** L'engagement d'affectation mentionné au 1 bis, doit prendre effet dans les trois mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit que les ressources du propriétaire sont appréciées à la date d'entrée dans les lieux sous les mêmes conditions que celles figurant au 3 bis.

**3 quater.** Le plafond de loyer et le plafond des ressources sont révisés chaque année, le 1<sup>er</sup> janvier, dans la même proportion que la dernière variation annuelle des indices des prix à la consommation publiée par l'institut de la statistique et des études économiques au 1<sup>er</sup> décembre de l'année qui précède celle de la conclusion du bail.

**4.** La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé à 300 000 francs et sans pouvoir dépasser la limite de 36 millions de francs par foyer fiscal et pour une même année d'imposition.

Pour les logements que le contribuable fait construire, le prix de revient s'entend du prix du terrain retenu dans la limite de 2500 m<sup>2</sup>, majoré des coûts de construction.

La limite de 300 000 francs est relevée chaque année, au 1<sup>er</sup> janvier, dans la même proportion que la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice mesurant le coût de la construction publiée par l'institut de la statistique et des études économiques. La moyenne mentionnée ci-dessus est celle des quatre derniers Indices connus au 1<sup>er</sup> décembre qui précède la date de référence.

Un arrêté du gouvernement précise la surface habitable à prendre en compte.

**5.** Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits dans l'indivision.

**6.** Lorsque les logements sont la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits sur les logements concernés dans les mêmes conditions que celles visées au 4.

**7.** Le montant total des dépenses retenu pour l'application du présent article, au titre, d'une part de l'acquisition ou de la construction de logements et, d'autre part, de droits dans une société non soumise à

l'impôt sur les sociétés, ne peut excéder globalement 36 millions de francs pour un foyer fiscal et pour une même année d'imposition.

**8.** Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 30 %.

**9.** La réduction d'impôt est répartie sur six années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des cinq années suivantes à raison d'un sixième de son montant total au titre de chacune de ces années.

**9 bis.** Par dérogation au 9., la réduction d'impôt est répartie sur dix années et imputée à raison d'un dixième de son montant au titre de chacune de ces années lorsqu'elle bénéficie à un contribuable accédant à la propriété dans les conditions mentionnées au 1 bis.

**10.** La réduction d'impôt obtenue fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient :

1° La rupture de l'engagement de location mentionné au 1. ;

2° La rupture de l'engagement d'affectation mentionné au 1 bis ;

3° Le démembrement du droit de propriété de l'immeuble concerné ou des parts, Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune et que le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements prévus au 1., dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

Lorsque la rupture de l'engagement de location mentionné au 1. est constatée, l'exonération des revenus fonciers prévue au III de l'article 62 pour un investissement locatif neuf est reprise, de même que l'exonération de contribution foncière prévue à l'article Lp 164 fait l'objet d'une reprise au titre des années pendant lesquelles l'exonération a été appliquée.

Lorsque la rupture de l'engagement d'occupation mentionné au 1 bis. est constatée, l'exonération de contribution foncière prévue à l'article Lp 164 fait l'objet d'une reprise au titre des années pendant lesquelles l'exonération a été appliquée.

**10 bis.** Cette réduction d'impôt ne peut être cumulée avec celle prévue au 1°) du II de l'article 136.

**11.** Un arrêté du gouvernement précise les documents que le contribuable doit joindre à sa déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle il demande le bénéfice de la réduction d'impôt.

## *II. MESURES CONCERNANT LES REVENUS FONCIERS*

### **Article 2**

Le III de l'article 62 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ces exonérations ou abattements sont limités aux seuls immeubles dont la date d'achèvement des travaux sera intervenue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016. ».

### III. MESURES CONCERNANT LES DROITS D'ENREGISTREMENT

#### **Article 3**

L'article Lp 284 du même code est modifié comme suit :

1° Au I, après les mots : « immeubles bâtis » sont insérés les mots : « , achevés ou en état futur d'achèvement, » ;

2° Au III, les mots : « au stade du permis de construire ou du permis de lotir » et « à l'achèvement de l'opération de lotissement ou de construction, » sont supprimés et il est ajouté un cinquième alinéa ainsi rédigé :

« - fournir, dans le délai de six mois à compter de la date de délivrance du certificat de conformité, le bilan financier de l'opération, notamment le montant des impôts et taxes dont l'opérateur a obtenu l'exonération, le montant des loyers consentis aux personnes physiques ainsi que le prix de vente appliqué ou envisagé à ces mêmes personnes. » ;

3° Au premier alinéa du V, après les mots : « opérateurs privés », sont insérés les mots : « agréées par l'autorité provinciale ».

#### **Article 4**

L'article Lp 285 du même code est modifié comme suit :

1° Aux premier et quatrième alinéas, ainsi qu'à la première phrase du troisième alinéa, le mot : « institutionnel » est supprimé ;

2° Le deuxième alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« En outre, lorsque pour la réalisation d'une opération immobilière à caractère social répondant aux critères de l'article Lp 284, l'opérateur cède un terrain d'assiette ou un immeuble bâti dont il est propriétaire à la structure juridique intervenant dans le cadre du régime d'aide fiscale à l'investissement outre-mer, cette dernière peut bénéficier, sur cette acquisition, de l'exonération de droits proportionnels d'enregistrement. » ;

3° Au troisième alinéa, les mots « rachat des parts des investisseurs métropolitains participant à la structure juridique, par l'opérateur institutionnel. », sont remplacés par les mots : « rachat par l'opérateur, soit des parts sociales des investisseurs métropolitains participant à la structure juridique, soit de l'immeuble détenu par cette structure juridique. ».

#### **Article 5**

L'article Lp 286 du même code est modifié comme suit :

1° Au deuxième alinéa, les mots : « opérateur institutionnel » sont remplacés par les mots : « opérateur ayant reçu l'agrément délivré par l'autorité provinciale et mentionné à l'article Lp 284 » ;

2° Au troisième alinéa, le mot : « institutionnel » est supprimé.

## **Article 6**

Le I de l'article Lp 287 du même code est modifié comme suit :

1° Après les mots : « immeubles bâtis » sont insérés les mots : «, achevés ou en état futur d'achèvement, » ;

2° Il est ajouté un dernier alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux actes de cession réalisés par les structures juridiques intervenant dans le cadre du régime d'aide fiscale à l'investissement outre-mer prévu par le code général des impôts métropolitain et auxquelles les opérateurs ayant reçu l'agrément délivré par l'autorité provinciale et mentionnés à l'article Lp 284 ont recours pour le financement de leurs opérations immobilières à caractère social. »

## **Article 7**

L'article Lp 290-1 du même code est modifié comme suit :

1° Au a) du 1, les mots : « immeubles ayant vocation à constituer l'assiette foncière » sont remplacés par les mots : « terrains à bâtir, immeubles bâtis, achevés ou en état futur d'achèvement, dans le cadre » ;

2° Au b) du 1, les mots : « de l'assiette foncière » sont supprimés ;

3° Au 2°) du II, les mots : « dont l'assiette foncière a été acquise » sont remplacés par les mots : « lorsque cet immeuble ou le terrain à bâtir sur lequel il a été édifié a été acquis ».

## **Article 8**

L'article Lp 291 du même code est remplacé par les dispositions suivantes :

« Sont soumis au droit fixe prévu à l'article R 270 les actes d'acquisition par les opérateurs mentionnés à l'article Lp 284, soit de parts sociales détenues directement ou indirectement par des investisseurs intervenant dans le cadre du dispositif d'incitation fiscale à l'investissement outre-mer prévu par le code général des impôts métropolitain, soit d'immeubles détenus par la structure juridique intervenant dans le cadre de ce dispositif, lorsque ces actes concernent des opérations ayant obtenu la reconnaissance du caractère social par l'autorité provinciale compétente. ».

## *IV. MESURES CONCERNANT LA TAXE HYPOTHECAIRE*

## **Article 9**

Au 9° de l'article Lp 419 du même code, après les mots : « immeubles bâtis » sont insérés les mots : « achevés ou en état futur d'achèvement, » et le mot : « institutionnels » est supprimé.

## V. MESURES CONCERNANT LA TAXE COMMUNALE D'AMENAGEMENT

### **Article 10**

Au 2°) du II de l'article Lp 890-2 du même code, les mots : « opérateurs institutionnels définis à l'article Lp 284 » sont remplacés par les mots : « opérateurs mentionnés à l'article Lp 284 ».

### **Article 11**

Au 2° du barème des valeurs forfaitaires figurant au I de l'article Lp 890-3 du même code, les mots : « opérateurs institutionnels définis au I de l'article Lp 284 » sont remplacés par les mots : « opérateurs mentionnés à l'article Lp 284 ».

## VI. MESURES CONCERNANT LA TAXE DE SOLIDARITE SUR LES SERVICES

### **Article 12**

Au 12°) de l'article Lp. 918 J du même code, les mots : « opérateur institutionnel défini au I de l'article Lp 284 » sont remplacés par les mots « opérateur mentionné à l'article Lp 284 ».

## VII. MISE EN ŒUVRE DES TELESERVICES

### **Article 13**

Le 2° du II de l'article Lp 920.3 du même code est ainsi rédigé : « 2° aux déclarations de la taxe de solidarité sur les services. ».

## VIII. DISPOSITIONS DIVERSES

### **Article 14**

La réduction d'impôt prévue au 2° du II de l'article 136 du même code fait l'objet d'une évaluation avant le 30 juin 2016 qui détermine les conditions de son évolution. Cette évaluation, présentée au congrès de la Nouvelle-Calédonie, rend compte du coût de la réduction d'impôt, de son impact sur le nombre de logements neufs construits et des caractéristiques des locataires des logements au titre desquels l'avantage fiscal a été obtenu.

### **Article 15**

Au second alinéa de l'article L.261-10 du code de la construction et de l'habitation applicable en Nouvelle-Calédonie, les mots : « sauf si le terrain ou le droit est procuré à une société régie par les chapitres I<sup>er</sup>, II

(sections I et II) et III du titre Ier du présent livre, ou si celui qui les procure est un organisme d'habitations à loyer modéré agissant comme prestataire de service » sont remplacés par les mots : « sauf si le terrain ou le droit est procuré, directement ou indirectement, à un opérateur institutionnel mentionné au I de l'article Lp 284 du code des impôts ou que l'opération immobilière concernée bénéficie, pour tout ou partie, de l'agrément prévu au même article. ».

### **Article 16**

Les ventes immobilières ayant fait l'objet d'un acte authentique avant le 31 décembre 2013 ne sont pas soumises aux dispositions des articles L 261-10 à L 261-16 du code de la construction et de l'habitation applicable en Nouvelle-Calédonie à condition soit d'avoir fait l'objet d'un avant-contrat signé chez un notaire avant le 21 juin 2013 ou transmis à ce dernier avant cette date, soit qu'une demande de permis de construire sur le bien objet de la vente ait été déposée auprès de l'autorité compétente avant le 21 juin 2013.

### **Article 17**

Les dispositions de la présente loi seront publiées au Journal officiel de la Nouvelle-Calédonie.

### **Article 18**

Des arrêtés du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie préciseront, en tant que de besoin, les modalités d'application de la présente loi du pays.

La présente loi sera exécutée comme loi du pays.