



Bulletin Officiel des Impôts

DIRECTION DE LA FISCALITE

Identifiant juridique : BOI-RICI-19/09/2023

Date de publication : 19/09/2023

Réduction d'impôt sur le revenu applicable à certains investissements, notamment dans le secteur du logement, réalisés à Saint-Martin Article 199 undecies D du CGISM

Sommaire

Introduction.....	3
I. Contribuables éligibles.....	3
II- La nature des investissements éligibles.....	4
II-A. Construction ou acquisition d'immeuble neuf à usage d'habitation (CGISM art. 199 undecies D, 2-a et 2-b).....	4
II-B. Souscription de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs (CGISM art. 199 undecies D, 2-c).....	5
II-C. Travaux de réhabilitation, de rénovation ou d'achèvement d'ampleur de logements (CGISM art. 199 undecies D, 2-d).....	6
II-D. Souscription en numéraire au capital de certaines sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés (CGISM art. 199 undecies D, 2-e).....	7
III. Affectation des investissements.....	8
III-A. Investissements dans le secteur du logement exclusivement (CGISM art. 199 undecies D, 2-a, 2-b, 2-c, 2-d).....	8
III-B. Investissements de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés (CGISM art. 199 undecies D, 2-e).....	10
IV. Information préalable ou agrément pour certains investissements (CGISM art. 199 undecies D, 4).....	10
V- Modalités d'application de la réduction d'impôt.....	11
V-A. Base de la réduction d'impôt.....	11
V-B. Taux nominal de la réduction d'impôt.....	13

V-C. Application de la réduction d'impôt (CGISM art. 199 undecies D, 6).....	13
Aux opérations d'acquisition ou de construction d'un immeuble neuf constituant la résidence principale du propriétaire (CGISM art. 199 undecies D, 2-a).....	13
Aux opérations d'acquisition ou de construction d'un immeuble neuf constituant la résidence principale du locataire (CGISM art. 199 undecies D, 2-b).....	13
Aux travaux de réhabilitation portant sur des logements achevés depuis plus de quarante ans (CGISM art. 199 undecies D, 2-d).....	14
Aux souscriptions en numéraire au capital de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés à Saint-Martin, effectuant des investissements productifs neufs sur le territoire (CGISM art. 199 undecies D, 2-e).....	15
VI- Obligations déclaratives : justificatifs, attestations et engagements.....	15
VI-A. Fiche de calcul.....	15
VI- Autres justificatifs à fournir.....	16
VII- Reprise en cas de non respect des conditions posées pour le bénéfice de l'aide fiscale (CGISM art. 199 undecies D, 7).....	17
ANNEXES : Listes d'informations et documents à produire, lettres d'engagement et attestations.....	18
PIÈCES ET INFORMATIONS À FOURNIR (CGISM art. 199 undecies D, 2-a et 2-b).....	19
PIÈCES ET INFORMATIONS À FOURNIR (CGISM art. 199 undecies D, 2-c).....	21
PIÈCES ET INFORMATIONS À FOURNIR (CGISM art. 199 undecies D, 2-d).....	23
PIÈCES ET INFORMATIONS À FOURNIR (CGISM art. 199 undecies D, 2-e).....	25
ENGAGEMENT A PRODUIRE PAR LES PROPRIETAIRES DE LOGEMENTS DESTINES A LEUR HABITATION PRINCIPALE (CGISM ART. 199 UNDECIES D, 2-a et 2-d).....	27
ENGAGEMENT A PRODUIRE PAR LES PROPRIETAIRES DE LOGEMENTS DESTINES A LA LOCATION IMMOBILIERE (CGISM ART. 199 UNDECIES D, 2-b et 2-d).....	28
ATTESTATION ET ENGAGEMENTS A FOURNIR PAR LES SOCIETES IMMOBILIERES ET LES SOUSCRIPTEURS DE PARTS OU D' ACTIONS OUVRANT DROIT A REDUCTION (CGISM ART. 199 UNDECIES D, 2-c).....	29
ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE EMETTRICE SOUMISE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES ET DU SOUCRIPTEUR DE PARTS OU D' ACTIONS OUVRANT DROIT A REDUCTION AU TITRE D' INVESTISSEMENTS NEUFS REALISES A SAINT-MARTIN (CGISM ART. 199 UNDECIES D, 2-e).....	31

Introduction

Le dispositif d'aide fiscale prévu par l'article 199 undecies D du code général des impôts de Saint-Martin (CGISM)¹ permet aux contribuables de la Collectivité de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre de la réalisation de certains investissements directs ou indirects, notamment dans le secteur du logement, à Saint-Martin.

Ce dispositif d'aide fiscale est autorisé par la Commission Européenne², et enregistré sous la référence SA.39295. Il a été placé à compter du 1^{er} janvier 2015 sous règlement (UE) de la Commission n° 651/2014 du 17 juin 2014, déclarant certaines catégories d'aides compatibles avec le marché intérieur en application des articles 107 et 108 du traité, et bénéficie de l'exemption de notification relative aux aides à finalité régionale en vertu des possibilités offertes par ledit règlement.

I. Contribuables éligibles

1

Les contribuables fiscalement domiciliés à Saint-Martin au sens de l'article 4 B du code général des impôts de Saint-Martin (CGISM) qui réalisent certains investissements, notamment dans le secteur du logement, sur le territoire de la Collectivité.

Certains contribuables dont l'essentiel des revenus est imposable à Saint-Martin (plus de 75 % du revenu mondial) peuvent également bénéficier du dispositif d'aide fiscale.

10

Sont concernés :

- Les personnes physiques qui réalisent directement certains investissements dans le secteur du logement (CGISM art. 199 undecies D, 2-a, 2-b et 2-d) dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
- Les associés des sociétés immobilières transparentes citées à l'article 1655 ter du CGISM, qui sont réputés être directement propriétaires des logements correspondant à leurs droits dans la société, peuvent bénéficier de la réduction d'impôt au titre des logements acquis par l'intermédiaire de ces sociétés, toutes conditions étant par ailleurs remplies (CGISM art. 199 undecies D, 2-c) ;
- Les personnes physiques qui souscrivent en numéraire au capital de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, ayant leur siège de direction effective à Saint-Martin, effectuant dans les douze mois de la clôture de la souscription des investissements productifs neufs dans la collectivité de Saint-Martin et dont l'activité réelle se situe dans les secteurs éligibles pour l'application des dispositions du I de l'article 199 undecies E du CGISM (CGISM art. 199 undecies D, 2-e).

Sont donc exclus du bénéfice de l'avantage fiscal les biens inscrits à l'actif d'une entreprise soumise à l'impôt sur le revenu.

Nature des droits réels détenus et incidence sur l'éligibilité du détenteur

20

Les dispositions de l'article 199 undecies D du CGISM excluent expressément du bénéfice de l'avantage fiscal les immeubles, parts ou actions de sociétés dont le droit de propriété est démembrement. Il s'ensuit que seules les personnes titulaires de la pleine propriété des immeubles, parts ou actions peuvent bénéficier de l'avantage fiscal.

¹ L'article 199 undecies D du CGISM est inspiré de l'ancien article 199 undecies A du CGISM, ce dernier résultant d'une transposition de l'article 199 undecies A du code général des impôts (CGI) de l'État. Le périmètre du dispositif national s'est réduit au fil du temps, et actuellement seuls les travaux de réhabilitation sont éligibles à la réduction d'impôt prévue par l'article 199 undecies A du CGI de l'État jusqu'au 31 décembre 2029.

² Depuis 2008, et à ce stade, pour les investissements réalisés jusqu'au 31/12/2025, cette date étant susceptible d'une nouvelle prorogation.

30

La propriété pleine propriété pouvant par nature être indivise, les contribuables qui réalisent un investissement en indivision sont éligibles au dispositif d'aide fiscale, dès lors que toutes les conditions énumérées à l'article 199 undecies D du CGISM sont remplies. Chaque indivisaire peut alors pratiquer une réduction d'impôt calculée sur la quote-part du montant de l'investissement correspondant à ses droits dans l'indivision.

40

Une exception au principe d'exclusion des titulaires de droits réels issus d'un démembrement de propriété est toutefois prévue lorsque le démembrement est consécutif au décès de l'un des époux soumis à imposition commune, et le conjoint survivant attributaire de l'immeuble, des parts ou des actions, ou titulaire de leur usufruit. Dans ce cas, le conjoint survivant peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction prévue pour la période restant à courir à la date du décès.

II- La nature des investissements éligibles

50

Plusieurs types d'investissements à Saint-Martin dans le secteur du logement sont éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies D du CGISM.

Il s'agit :

- de l'acquisition ou de la construction d'un immeuble neuf situé à Saint-Martin et affecté à l'habitation à titre principal du propriétaire ou du locataire (CGISM, art. 199 undecies D, 2-a et 2-b) ;
- de la souscription de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs situés à Saint-Martin qu'elles donnent en location nue (CGISM, art. 199 undecies D, 2-c) ;
- de la réalisation de travaux de réhabilitation de logements achevés depuis plus de quarante ans et affectés à l'habitation à titre principal du propriétaire ou du locataire (CGISM, art. 199 undecies D, 2-d) ;
- de la souscription en numéraire au capital des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, ayant leur siège de direction effective à Saint-Martin, qui effectuent à Saint-Martin des investissements productifs neufs (CGISM, art. 199 undecies D, 2-e).

60

Est par ailleurs éligible à l'aide fiscale la souscription en numéraire au capital de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, qui ont leur siège de direction effective à Saint-Martin, dont l'activité réelle se situe dans les secteurs éligibles pour l'application des dispositions du I de l'article 199 undecies E du CGISM, et qui effectuent dans les douze mois de la clôture de la souscription des investissements productifs neufs à Saint-Martin et (CGISM art. 199 undecies D, 2-e).

II-A. Construction ou acquisition d'immeuble neuf à usage d'habitation (CGISM art. 199 undecies D, 2-a et 2-b)

70

La réduction d'impôt s'applique au prix de revient de l'acquisition ou de la construction, régulièrement autorisée par un permis de construire, d'immeubles neufs situés à Saint-Martin, que le contribuable affecte à l'habitation.

Notion d'immeuble neuf

80

Les logements neufs s'entendent de ceux dont la construction est achevée, qui n'ont jamais été habités et qui n'ont jamais fait l'objet d'une utilisation antérieure sous quelque forme que ce soit (location à usage d'habitation nue ou meublée, à usage de bureaux, de locaux professionnels, etc.). Toutefois, il est admis que les appartements témoins d'un programme immobilier ouvrent droit à l'avantage fiscal si toutes les autres conditions sont remplies.

Les additions ou surélévations de constructions ouvrent droit à la réduction d'impôt si elles constituent une fraction de propriété destinée à une utilisation distincte par référence à la notion d'unité d'évaluation utilisée pour l'assiette de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Ainsi, la construction d'une pièce supplémentaire à un logement loué ou destiné à l'être n'ouvre pas droit à réduction si elle forme avec le logement considéré une seule et même unité d'habitation.

Affectation à l'habitation

90

La réduction d'impôt s'applique aux logements que le contribuable prend l'engagement d'affecter à l'usage d'habitation. À ce titre, ces locaux doivent satisfaire aux dispositions de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) à l'article R. 192-4 du CCH. Le bien doit par conséquent satisfaire aux conditions de volume, de surface, de confort et de sécurité définies par ces dispositions pour les immeubles à usage de logement. Pour l'application de ce plafond, la surface retenue comprend la surface habitable définie à l'article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation, augmentée, le cas échéant, des surfaces annexes non closes et non habitables, dans la limite de 20 % de cette surface habitable.

Locaux à usage mixte

100

L'acquisition d'un local à usage mixte n'ouvre pas droit, en principe, au bénéfice de la réduction d'impôt. Il est toutefois admis que la réduction d'impôt s'applique, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies, si le logement est affecté à l'habitation principale pour les trois quarts au moins de sa superficie. Pour déterminer si cette dernière condition est remplie, il convient de prendre en considération le rapport existant entre :

- d'une part, la superficie développée des pièces considérées comme affectées à l'habitation principale et de leurs dépendances (caves, greniers, terrasses, balcons, garages, etc.) ;
- d'autre part, la superficie développée totale du logement.

Le respect de cette condition est apprécié logement par logement. Si un contribuable acquiert un immeuble comportant plusieurs logements, ce pourcentage doit être apprécié pour chaque logement et non au niveau de l'immeuble.

Condition relative à l'obtention d'un permis de construire

110

Les constructions de logements doivent régulièrement avoir été autorisées par un permis de construire pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt.

II-B. Souscription de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs (CGISM art. 199 undecies D, 2-c)

120

La réduction d'impôt s'applique au prix de souscriptions de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs situés à Saint-Martin et qu'elles donnent en location nue pendant cinq ans au moins à compter de leur achèvement à des personnes, autres que les associés de la société, leur conjoint ou les membres de leur foyer fiscal, qui en font leur résidence principale.

130

La forme sociale et le régime fiscal de la société sont sans incidence sur l'application de la réduction d'impôt. Dès lors, sont notamment exclues du bénéfice de l'avantage fiscal, les souscriptions au capital de sociétés civiles immobilières de gestion dont l'objet est limité à l'acquisition, et non la construction, suivie de la location d'immeubles. Par ailleurs, sont exclues du bénéfice de la réduction d'impôt, les souscriptions au capital de sociétés dotées de la transparence fiscale au sens de l'article 1655 ter du CGISM. La réduction d'impôt est toutefois accordée aux associés dans les mêmes conditions que pour un acquéreur ou un constructeur de logements pour les logements acquis par l'intermédiaire de ces sociétés. Les parts ou actions doivent être souscrites dans le cadre de la gestion du patrimoine privé du contribuable. Elles ne peuvent donc figurer à l'actif d'une société ou d'une entreprise individuelle, alors même que leurs résultats seraient soumis à l'impôt sur le revenu au nom des associés.

II-C. Travaux de réhabilitation, de rénovation ou d'achèvement d'ampleur de logements (CGISM art. 199 undecies D, 2-d)

140

La réduction d'impôt s'applique au montant des travaux de réhabilitation, de rénovation ou d'achèvement d'ampleur réalisés par une entreprise, à l'exclusion de ceux qui constituent des charges déductibles des revenus fonciers en application de l'article 31 du CGISM, portant sur des logements achevés depuis plus de quarante ans et situés à Saint-Martin.

Logements concernés

150

Les travaux de réhabilitation, de rénovation ou d'achèvement d'ampleur doivent nécessairement porter sur des logements, c'est-à-dire des locaux affectés à l'habitation proprement dite. Ces logements doivent être situés à Saint-Martin. Sont par conséquent exclus de l'avantage fiscal les travaux qui ont pour objet l'aménagement à usage d'habitation de locaux préalablement affectés à un autre usage ou qui constituaient des dépendances d'un local d'habitation sans être eux-mêmes habitables (combles, garages, remises, etc.). De même, les travaux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants sont exclus du bénéfice de l'avantage fiscal.

160

Pour ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt, les travaux de réhabilitation doivent être effectués sur un immeuble achevé depuis plus de quarante ans. Aucune exception à la condition d'ancienneté du logement n'est prévue.

Il n'est pas nécessaire que le logement réhabilité ait fait l'objet d'une acquisition à titre onéreux pour ouvrir droit au dispositif d'aide fiscale.

Nature des travaux de réhabilitation, de rénovation ou d'achèvement d'ampleur éligibles

170

Les travaux de réhabilitation des logements s'entendent, à l'exclusion de ceux qui constituent des charges déductibles des revenus fonciers en application de l'article 31 du CGISM, des travaux de modification ou de remise en état du gros-œuvre ou des travaux d'aménagement interne qui, par leur nature, équivalent à de la reconstruction, ainsi que des travaux d'amélioration qui leur sont indissociables³. Les travaux de rénovation ou d'achèvement d'ampleur impliquent la reprise totale ou de l'essentiel des structures intérieures d'un immeuble ou qui sont destinés à doter le bâtiment des normes actuelles de confort ou de sécurité, sans exhaustivité, à l'exception toutefois des menus travaux, des travaux d'entretien courant/de simple maintien de l'immeuble en l'état

³ A titre de règle pratique, se référer à l'article 46 AG terdecies A de l'annexe III du CGI de l'Etat.

Travaux de modification ou de remise en état du gros œuvre

180

Le gros œuvre s'entend de l'ensemble des éléments de construction d'un édifice qui en assurent la stabilité, la résistance et la protection. Les travaux de remise en état du gros œuvre peuvent constituer dans certains cas des travaux de réparation déductibles des revenus fonciers. Les dépenses afférentes aux travaux de modification du gros-œuvre sont des dépenses de construction ou de reconstruction qui ne constituent jamais des charges déductibles des revenus fonciers.

Constituent notamment des travaux apportant une modification importante au gros œuvre : l'exécution d'un chaînage de béton armé destiné à la consolidation d'un immeuble ; la démolition et la reconstruction de la toiture et d'un escalier ; l'installation d'une ossature métallique ; le couronnement de murs et la surélévation d'un mur pignon ; les travaux de reprise et de consolidation des fondations ; la dépose et la reconstruction de la charpente et de la couverture.

Travaux d'aménagement interne qui, par leur nature, équivalent à de la reconstruction

190

Les travaux d'aménagement interne qui, par leur nature, équivalent à de la reconstruction, ne constituent pas des charges déductibles des revenus fonciers et peuvent donc ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies D du CGI.

Travaux d'amélioration indissociables

200

Les travaux d'amélioration n'ouvrent pas droit à la déduction des revenus fonciers et, partant, sont éligibles à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies D du CGI, lorsqu'ils sont effectués non en vue d'améliorer des locaux existants mais à l'occasion de travaux de modification ou de remise en état du gros œuvre ou d'aménagement interne qui, par leur nature, constituent une reconstruction.

Travaux réalisés par une entreprise

210

Les travaux doivent être réalisés par une entreprise et aboutir à une réhabilitation du logement. Il n'est pas nécessaire que les travaux portent sur toutes les parties de l'immeuble lorsque certaines d'entre elles ne nécessitent aucune intervention. Dès lors, sont notamment exclus : les travaux réalisés par le contribuable lui-même ou par une tierce personne autre qu'une entreprise (exemple : main d'œuvre salariée) ; le coût des matériaux achetés par le contribuable même si leur installation est effectuée par une entreprise. Les dépenses liées à l'installation des matériaux facturées par l'entreprise sont en revanche prises en compte, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

II-D. Souscription en numéraire au capital de certaines sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés (CGI art. 199 undecies D, 2-e)

Nature de la souscription

220

Il s'agit des souscriptions en numéraire effectuées à l'occasion de la constitution ou de l'augmentation de capital d'une société.

Les parts ou actions reçues en rémunération d'apports en nature, de fusions, de scissions et d'apports partiels d'actifs ne peuvent ouvrir droit à la réduction.

En revanche, une souscription en numéraire peut être réalisée par voie d'incorporation au capital de sommes laissées en compte courant à la disposition de la société.

La souscription indirecte au capital par l'intermédiaire de fonds communs de placement n'ouvre pas droit au bénéfice de l'aide fiscale.

La société doit être soumise à l'impôt sur les sociétés

230

La société doit être soumise, de plein droit ou sur option, à l'impôt sur les sociétés.

Les sociétés et les groupements dont les résultats sont soumis à l'impôt sur le revenu sont donc exclus.

Les souscriptions au capital des sociétés coopératives agricoles et de leurs unions ouvrent droit à la réduction si ces sociétés sont effectivement soumises à l'impôt sur les sociétés de droit commun sur l'ensemble de leur activité.

La société doit exercer exclusivement ses activités dans les secteurs éligibles

240

Les secteurs d'activité concernés sont définis selon les mêmes critères que ceux retenus pour le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies E du CGISM en faveur des investissements réalisés par les entreprises⁴.

La société doit exercer exclusivement ses activités dans les secteurs éligibles. Cette condition sera considérée comme satisfaite lorsque la valeur d'origine des éléments d'actif non nécessaires à l'exercice de l'activité relevant des secteurs éligibles à la réduction d'impôt n'excède pas 10 % du montant total de l'actif brut.

Pour le calcul de la proportion de 10 %, la valeur totale des biens non nécessaires à l'activité relevant des secteurs concernés est rapportée au total de l'actif brut, ce dernier comprenant toutes les valeurs d'actif.

La valeur à retenir pour le calcul du pourcentage de 10 % est la valeur d'origine pour laquelle ces éléments sont inscrits au bilan de l'entreprise propriétaire. Elle est appréciée au moment de la souscription : la réduction pourrait s'avérer abusive et être remise en cause s'il apparaissait que l'actif de la société n'a été composé que momentanément comme requis par la loi. La valeur des biens à retenir pour la détermination de l'actif brut doit être la valeur d'origine de ces biens.

III. Affectation des investissements

III-A. Investissements dans le secteur du logement exclusivement (CGISM art. 199 undecies D, 2-a, 2-b, 2-c, 2-d)

Habitation principale du contribuable ou du locataire

250

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné à l'affectation du logement à la résidence principale pendant 5 ans :

- en cas d'acquisition ou construction d'un logement neuf, du propriétaire (CGISM art. 199 undecies D, 2-a) ou du locataire autre que le conjoint ou un membre du foyer fiscal du propriétaire (CGISM art. 199 undecies D, 2-b);
- en cas de souscription de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs, (CGISM, art. 199 undecies D, 2-c), du locataire autre qu'un associé de la société, le conjoint du contribuable ou un membre de son foyer fiscal ;
- en cas de réalisation de travaux de réhabilitation, du propriétaire ou du locataire autre que le conjoint ou un membre du foyer fiscal du propriétaire (CGISM, art. 199 undecies D, 2-d) ;

⁴ Se reporter au BOI visant l'article 199 undecies E du CGISM pour plus de précisions.

Notion d'habitation principale

260

Constitue l'habitation principale :

- le logement où résident habituellement et effectivement les membres du foyer fiscal et où se situe le centre de leurs intérêts professionnels et matériels ;
- le logement occupé de manière effective et permanente par le conjoint (seul ou avec d'autres personnes vivant habituellement au sein du foyer familial) d'un époux disposant d'un logement de fonction ;
- le logement occupé de manière effective et permanente par le conjoint (seul ou avec d'autres personnes vivant habituellement au sein du foyer familial) du fonctionnaire marié en service hors du territoire et imposable à Saint-Martin sur le revenu global.

Condition d'affectation à l'habitation principale pendant cinq ans

270

Pour un immeuble construit ou acquis neuf, le propriétaire prend l'engagement :

- de fixer sa résidence principale dans le logement dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure pour une durée de cinq ans (CGISM art. 199 undecies D, 2-a), ou ;
- de le louer nu dans les six mois de l'achèvement ou de l'acquisition si elle est postérieure pendant cinq ans au moins à des personnes, autres que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal, qui en font leur habitation principale (CGISM art. 199 undecies D, 2-b).

En cas de réalisation de travaux de réhabilitation par une entreprise, le propriétaire prend l'engagement, pour une durée de cinq ans, soit d'affecter dès l'achèvement des travaux le logement à son habitation principale, soit de le louer nu dans les six mois qui suivent l'achèvement des travaux à des personnes qui en font leur habitation principale, autres que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal.

280

L'affectation à la résidence principale doit être conforme à l'engagement pris pour une durée de cinq ans. En conséquence, le contribuable qui affecterait durant cette période alternativement le logement à sa propre habitation principale et à la location ne pourrait pas bénéficier de la réduction d'impôt.

En revanche, la condition de location est remplie si plusieurs locataires fixent successivement leur résidence principale dans le logement concerné. En cas de congé du locataire pendant la période couverte par l'engagement de location, le logement doit être aussitôt remis en location jusqu'à la fin de cette période. Il pourra cependant être admis une période de vacance, dès lors que le propriétaire établira qu'il a accompli les diligences concrètes (insertion d'annonces, recours à une agence immobilière) et que les conditions de mise en location ne sont pas dissuasives. À défaut de relocation effective dans le délai de six mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée par laquelle le locataire a signifié son congé au propriétaire, il pourra être procédé à la remise en cause des réductions d'impôt pratiquées.

Caractéristiques de la location

290

Pour le bénéfice de la réduction d'impôt, le titulaire du bail doit être une personne physique autre que le conjoint du propriétaire ou un membre de son foyer fiscal.

Lorsque l'immeuble est acquis en indivision, le titulaire du bail doit être une personne physique autre qu'un des indivisaires, le conjoint de l'un des indivisaires ou un membre du foyer fiscal de l'un des indivisaires.

Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs, les titulaires des baux doivent être des personnes physiques autres qu'un des associés, le conjoint de l'un des associés ou un membre du foyer fiscal de l'un des associés (CGISM, art 199 undecies D, 2-c).

Il est toutefois admis que la location d'un logement par la société à l'une de ces personnes n'entraîne la reprise de la réduction d'impôt qu'à l'égard du seul associé concerné.

Par exception à la règle selon laquelle la location doit être consentie à usage d'habitation principale du locataire, la location du logement consentie à la Collectivité de Saint-Martin pour le logement à usage d'habitation principale de son personnel ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt.

III-B. Investissements de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés (CGISM art. 199 undecies D, 2-e)

Nature, affectation et délai de réalisation des investissements

300

Pour permettre aux personnes ayant souscrit en numéraire au capital de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés de bénéficier de la réduction d'impôt, les sociétés doivent exercer une activité relevant d'un secteur éligible (cf supra), et réaliser des investissements productifs neufs à Saint-Martin.

310

Les investissements productifs doivent être réalisés dans les douze mois de la clôture de la souscription. Lorsque la société affecte tout ou partie de la souscription à la construction d'immeubles destinés à l'exercice d'une des activités éligibles, elle doit s'engager à en achever les fondations dans les deux ans qui suivent la clôture de la souscription.

Conservation et affectation pendant une certaine durée

320

La société bénéficiaire des souscriptions doit s'engager à conserver les investissements et à les maintenir affectés à l'exploitation pendant cinq ans ou pendant leur durée normale d'utilisation si elle est inférieure.

En principe, à l'intérieur du délai précité, si le bien cesse d'être affecté à l'exploitation ou si l'entreprise cède le bien ou cesse son activité, la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient l'un quelconque de ces événements.

330

Toutefois, la reprise de la réduction peut être écartée si les investissements concernés sont compris dans un apport partiel d'actif réalisé sous le bénéfice de l'article 210 B du CGISM ou si la société qui en est propriétaire fait l'objet d'une absorption soumise au régime de l'article 210 A du CGISM. Le maintien de la réduction d'impôt est subordonné à la condition que la société qui bénéficie de l'apport ou la société absorbante réponde aux conditions prévues pour les sociétés bénéficiaires des souscriptions pour l'application de la réduction d'impôt et s'engage dans l'acte d'apport ou de fusion à conserver les biens transmis pendant la fraction du délai restant à courir.

En cas de rupture de cet engagement, la réduction dont a bénéficié le contribuable fait l'objet d'une imposition supplémentaire au titre de l'année au cours de laquelle est intervenue cette rupture.

IV. Information préalable ou agrément pour certains investissements (CGISM art. 199 undecies D, 4)

Champ de l'information préalable du Conseil Exécutif

Investissements autres que les souscriptions au capital de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés (CGISM art. 199 undecies D, 2-a, 2-b, 2-c, 2-d) d'un montant supérieur à 500 000 €

340

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, les investissements dont le montant de l'acquisition, de la construction, des travaux de réhabilitation ou des souscriptions, ou le montant du programme dans lequel s'insère l'un des investissements, ou la constitution ou l'augmentation du capital des sociétés, excède

500000 € doivent avoir été portées, préalablement à leur réalisation, à la connaissance du conseil exécutif de la collectivité, et n'avoir pas appelé d'objection motivée de sa part dans un délai de trois mois.

Champ de l'agrément

Souscriptions au capital de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés (CGISM art. 199 undecies D, 2-e)

350

Quel que soit leur montant, les souscriptions au capital des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés réalisées dans les secteurs visés au III de l'article 217 undecies A du CGISM (secteurs des transports, de la navigation de plaisance, de l'agriculture, de la pêche maritime et de l'aquaculture, de l'industrie charbonnière et de la sidérurgie, de la construction navale, des fibres synthétiques, de l'industrie automobile, ou concernant la rénovation et la réhabilitation d'hôtel, de résidence de tourisme et de village de vacances classés ou des entreprises en difficultés, ou qui sont nécessaires à l'exploitation d'une concession de service public local à caractère industriel et commercial) ne peuvent ouvrir droit à réduction que si elles ont reçu un agrément préalable du conseil exécutif dans les conditions prévues au IV de ce même article.

Le caractère préalable de l'information ou de la la demande d'agrément est impératif

360

Est considérée comme préalable une information ou une demande d'agrément déposée avant le début de la réalisation de l'opération qui la motive. A titre d'exemple, un dossier d'information préalable présenté au Conseil Exécutif après le début des travaux immobiliers fera donc l'objet d'une objection motivée de sa part.

Informations et pièces à communiquer

370

Les informations et documents à communiquer dans le cadre des procédures d'information ou d'agrément préalable sont précisées en annexes.

V- Modalités d'application de la réduction d'impôt

V-A. Base de la réduction d'impôt

Base de calcul

380

La base de la réduction d'impôt est :

- soit le prix de revient ou d'acquisition du logement ;
- soit le prix de souscription des parts ou actions ;
- soit le montant des travaux de réhabilitation qui figure sur la facture (coût des matériaux et de la main d'oeuvre).

Plafonnement de la base pour les investissements réalisés dans le secteur du logement

390

Pour le calcul de la réduction d'impôt, les investissements mentionnés aux a, b, c et d du 2 de l'article 199 undecies D du CGISM sont retenus dans la limite de 2 800 € hors taxes par mètre carré de surface habitable. La surface habitable s'entend de celle définie au §90 du présent BOI.

Sont concernés par ce plafonnement les investissements suivants :

- l'acquisition ou la construction régulièrement autorisée par un permis de construire d'un immeuble neuf situé dans la collectivité de Saint-Martin, que le propriétaire prend l'engagement d'affecter dès l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure à l'habitation principale pendant une durée de cinq ans⁵;

- la souscription de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs situés dans la collectivité de Saint-Martin et qu'elles donnent en location nue pendant cinq ans au moins à compter de leur achèvement à des personnes, autres que les associés de la société, leur conjoint ou les membres de leur foyer fiscal, qui en font leur habitation principale ;

- le montant des travaux de réhabilitation réalisés par une entreprise, à l'exclusion de ceux qui constituent des charges déductibles des revenus fonciers en application de l'article 31, et portant sur des logements achevés depuis plus de quarante ans, situés dans la collectivité de Saint-Martin, que le propriétaire prend l'engagement, pour une durée de cinq ans, soit d'affecter dès l'achèvement des travaux à son habitation principale, soit de louer nu dans les six mois qui suivent l'achèvement des travaux à des personnes qui en font leur habitation principale, autres que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal.

Les sommes versées pour l'acquisition et l'installation dans le logement d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable sont prises en compte pour le calcul de la réduction d'impôt, sans être retenues pour l'évaluation de la limite visée supra.

Répartition de la base

400

La réduction d'impôt fait l'objet d'une répartition sur plusieurs années, à partir d'un fait générateur et sur une durée définie pour chaque type d'investissement visé par le dispositif.

Durée d'étalement

410

La réduction d'impôt est étalée :

- pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf que le propriétaire prend l'engagement d'affecter à son habitation principale pendant cinq ans (CGISM art 199 undecies D, 2-a), sur 10 ans, à savoir l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, et les neuf années suivantes ;

- pour l'acquisition ou la construction de logements donnés en location (CGISM art. 199 undecies, 2-b), sur 5 ans au total, à savoir l'année de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, et les 4 années suivantes ;

- pour les travaux de réhabilitation de logement (CGISM art. 199 undecies, 2-d), sur 5 ans au total, à savoir l'année de l'achèvement des travaux et les 4 années suivantes ;

- pour la souscription au capital de sociétés dont l'objet est de construire des logements neufs ou qui réalisent des investissements dans d'autres secteurs d'activité (CGISM art. 199 undecies, 2-c et 2-e), sur 5 ans au total, à savoir l'année de souscription et les 4 années suivantes.

Fraction de la base retenue annuellement

420

Chaque année, la base de la réduction d'impôt est égale à 20 % des sommes payées.

Seules les sommes effectivement versées au plus tard le 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né sont retenues.

⁵ Occupation par le propriétaire lui-même ou son locataire CGSIM art. 199 undecies D, 2-a et 2-b

V-B. Taux nominal de la réduction d'impôt

430

La réduction d'impôt est égale à :

- 25 % de la base retenue, pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale du contribuable et pour les travaux de réhabilitation dans des logements achevés depuis plus de 40 ans (CGSIM art. 199 undecies D, 2-a et 2-d) ;
- 30 % de la base retenue, pour les acquisitions ou constructions de logements neufs donnés en location nue, pour les souscriptions au capital de sociétés dont l'objet réel est de construire des logements neufs et pour les souscriptions en numéraire au capital des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, ayant leur siège de direction effective à Saint-Martin, qui effectuent à Saint-Martin des investissements productifs neufs (CGSIM art. 199 undecies D, 2-b et 2-c et 2-e).

V-C. Application de la réduction d'impôt (CGISM art. 199 undecies D, 6)

Aux opérations d'acquisition ou de construction d'un immeuble neuf constituant la résidence principale du propriétaire (CGISM art. 199 undecies D, 2-a)

440

Pour les opérations d'acquisition ou de construction régulièrement autorisée par un permis de construire d'un immeuble neuf situé dans la collectivité de Saint-Martin, que le propriétaire prend l'engagement d'affecter dès l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure à son habitation principale pendant une durée de cinq ans⁶ ;

- la réduction d'impôt est étalée sur 10 ans, par une prise en compte pour le calcul de l'impôt dû au titre de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, et des neuf années suivantes ;
- chaque année, la base de la réduction est égale à 20 % des sommes effectivement payées au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né ;
- le taux de la réduction d'impôt est égal à 25 % de la base éligible ;
- la réduction s'impute, chaque année, sur l'impôt sur le revenu résultant de l'application du barème progressif, y compris sur l'impôt sur le revenu déterminé selon le système du quotient, à l'exclusion, par conséquent, de l'impôt proportionnel sur les plus-values (1, 2, 3 et 4 du I de l'article 197 du CGISM).

L'excédent éventuel n'est ni reportable, ni restituable.

Aux opérations d'acquisition ou de construction d'un immeuble neuf constituant la résidence principale du locataire (CGISM art. 199 undecies D, 2-b)

450

Pour les opérations d'acquisition ou de construction régulièrement autorisée par un permis de construire d'un immeuble neuf situé dans la collectivité de Saint-Martin, que le propriétaire prend l'engagement d'affecter dès l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure à l'habitation principale de son locataire pendant une durée de cinq ans ;

- la réduction d'impôt est effectuée pour le calcul de l'impôt dû au titre de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, et des quatre années suivantes ;
- chaque année, la base éligible à la réduction est égale à 20 % des sommes effectivement payées au plus tard le 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né ;
- le taux de la réduction d'impôt est égal à 30 % de la base éligible ;

⁶ Opérations visées au a du 2 de l'article 199 undecies D du CGISM

- la réduction s'impute, chaque année, sur l'impôt sur le revenu résultant de l'application du barème progressif, y compris sur l'impôt sur le revenu déterminé selon le système du quotient, à l'exclusion, par conséquent, de l'impôt proportionnel sur les plus-values (1, 2, 3 et 4 du I de l'article 197 du CGISM).

L'excédent éventuel n'est ni reportable, ni restituable.

Aux souscriptions de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs (CGISM art. 199 undecies D, 2-c)

460

En cas de souscription de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs situés dans la collectivité de Saint-Martin et qu'elles donnent en location nue pendant cinq ans au moins à compter de leur achèvement à des personnes, autres que les associés de la société, leur conjoint ou les membres de leur foyer fiscal, qui en font leur habitation principale ;

- la réduction d'impôt est effectuée pour le calcul de l'impôt dû au titre de l'année de la souscription des parts ou actions, et des quatre années suivantes ;

- chaque année, la base éligible à la réduction est égale à 20 % des sommes effectivement payées au plus tard le 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né ;

- le taux de la réduction d'impôt est égal à 30 % de la base éligible ;

- la réduction s'impute, chaque année, sur l'impôt sur le revenu résultant de l'application du barème progressif, y compris sur l'impôt sur le revenu déterminé selon le système du quotient, à l'exclusion, par conséquent, de l'impôt proportionnel sur les plus-values (1, 2, 3 et 4 du I de l'article 197 du CGISM).

L'excédent éventuel n'est ni reportable, ni restituable.

ux travaux de réhabilitation portant sur des logements achevés depuis plus de quarante ans, de rénovation ou d'achèvement d'ampleur (CGISM art. 199 undecies D, 2-d)

470

Concernant le montant des travaux de réhabilitation réalisés par une entreprise, à l'exclusion de ceux qui constituent des charges déductibles des revenus fonciers en application de l'article 31, et portant sur des logements achevés depuis plus de quarante ans, ainsi que le montant des travaux de rénovation ou d'achèvement d'ampleur sur des logements, situés dans la collectivité de Saint-Martin, que le propriétaire prend l'engagement, pour une durée de cinq ans, soit d'affecter dès l'achèvement des travaux à son habitation principale, soit de louer nu dans les six mois qui suivent l'achèvement des travaux à des personnes qui en font leur habitation principale et autres que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal ;

- la réduction d'impôt est effectuée pour le calcul de l'impôt dû au titre de l'année d'achèvement des travaux de réhabilitation et des quatre années suivantes ;

- chaque année, la base de la réduction est égale à 20 % des sommes effectivement payées au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né ;

- le taux de la réduction d'impôt est égal à 25 % de la base éligible ;

- la réduction s'impute, chaque année, sur l'impôt sur le revenu résultant de l'application du barème progressif, y compris sur l'impôt sur le revenu déterminé selon le système du quotient, à l'exclusion, par conséquent, de l'impôt proportionnel sur les plus-values (1, 2, 3 et 4 du I de l'article 197 du CGISM).

L'excédent éventuel n'est ni reportable, ni restituable.

Aux souscriptions en numéraire au capital de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés à Saint-Martin, effectuant des investissements productifs neufs sur le territoire (CGISM art. 199 undecies D, 2-e)

480

S'agissant de la souscription en numéraire au capital de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, ayant leur siège de direction effective à Saint-Martin, effectuant dans les douze mois de la clôture de la souscription des investissements productifs neufs dans la collectivité de Saint-Martin et dont l'activité réelle se situe dans les secteurs éligibles pour l'application des dispositions du I de l'article 199 undecies E ;

- la réduction d'impôt est effectuée pour le calcul de l'impôt dû au titre de l'année de la souscription des parts ou actions, et des quatre années suivantes ;

- chaque année, la base de la réduction est égale à 20 % des sommes effectivement payées au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né ;

- le taux de la réduction d'impôt est égal à 30 % de la base éligible ;

- la réduction s'impute, chaque année, sur l'impôt sur le revenu résultant de l'application du barème progressif, y compris sur l'impôt sur le revenu déterminé selon le système du quotient, à l'exclusion, par conséquent, de l'impôt proportionnel sur les plus-values (1, 2, 3 et 4 du I de l'article 197 du CGISM).

L'excédent éventuel n'est ni reportable, ni restituable.

VI- Obligations déclaratives : justificatifs, attestations et engagements

VI-A. Fiche de calcul

490

Lors du dépôt de la déclaration d'impôt sur le revenu, les contribuables devront remplir, pour chacune des années ouvrant droit au bénéfice de la réduction d'impôt, une fiche de calcul figurant en annexe de la notice 2041 GE, pour chaque investissement concerné.

Le contribuable devra y préciser :

➤ la date du fait générateur de la réduction d'impôt, c'est-à-dire :

- pour les acquisitions ou constructions d'un logement : la date d'achèvement des travaux de construction ou de l'acte d'acquisition du logement si celle-ci est postérieure ;

- pour les souscriptions de parts ou actions : la date de souscription des parts ou actions ;

- pour la réalisation de travaux de réhabilitation, de rénovation ou d'achèvement d'ampleur : la date d'achèvement des travaux.

➤ l'adresse du logement ou en cas de souscription de parts ou d'actions, le nom et l'adresse de la société.

VI- Autres justificatifs à fournir

- En cas d'acquisition ou construction de logements ou réalisation de travaux de réhabilitation, de rénovation ou d'achèvement d'ampleur

500

Engagement d'affecter le logement

- à l'habitation principale du propriétaire pendant une durée de cinq ans dès son achèvement (construction ou travaux de réhabilitation, de rénovation ou d'achèvement d'ampleur) ou son acquisition ;
- ou à la location nue à usage de résidence principale du locataire, dans les six mois de son achèvement (construction ou travaux de réhabilitation) ou de son acquisition, pendant une durée d'au moins cinq ans ou six ans en cas de location dans le secteur intermédiaire.

Cet engagement peut être réalisé sur papier libre ou à partir du modèle annexé. Il doit comporter les éléments suivants :

- l'identité et l'adresse du contribuable ;
 - l'adresse et la surface d'habitation du logement concerné ;
 - le prix de revient ou le prix d'acquisition du logement accompagné des justificatifs ;
 - la date d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure ;
 - si le logement a été réhabilité, rénové ou fait l'objet d'un achèvement d'ampleur : la date d'achèvement des travaux ;
 - si le bien est loué à un organisme public ou privé pour le logement à usage d'habitation de son personnel : le nom du sous-locataire et les nom et adresse de son employeur.
- Ces informations devront être également transmises en cas de changement de locataire ou de sous-locataire pendant la durée d'engagement.

510

Copie de la notification de l'arrêté délivrant le permis de construire pour les logements neufs.

520

Copies des factures des entreprises ayant réalisé les travaux précisant leur nature et leur montant, pour les logements ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation.

L'ensemble des engagements prévus correspond aux modèles annexés au présent document. Ces documents rappellent les différentes obligations tenant notamment aux délais dont le respect conditionne le bénéfice de l'aide fiscale.

530

Copie du bail pour les logements en location.

Si un bail n'est pas signé à la date de souscription de la déclaration de revenus de l'année au titre de laquelle la réduction d'impôt est demandée, ces documents et l'engagement de location devront être joints à la déclaration de l'année au cours de laquelle le bail a été signé.

Il en est de même en cas de changement de locataire ou de sous-locataire pendant la durée de l'engagement.

- En cas de souscription d'actions ou de parts de sociétés

540

Pour l'année au titre de laquelle la réduction est demandée :

- Engagement⁷ de conserver les parts ou actions pendant au moins cinq ans, à compter de la date d'achèvement de la totalité des immeubles construits au moyen de chaque souscription annuelle ;
- Attestation fournie par la société ou l'intermédiaire agréé, certifiée et signée par la personne qui la délivre, doit préciser qu'elle est établie pour l'application des dispositions de l'article 199 undecies D du CGI SM et comporter les renseignements suivants :

- désignation du souscripteur ;

- désignation des souscriptions pour lesquelles la réduction d'impôt est demandée : nombre de titres, montant nominal et, le cas échéant, numéros des parts ou actions souscrites, date de la souscription, date et montant des versements effectués au cours de l'année au titre de laquelle l'attestation est délivrée ;

- désignation de la société bénéficiaire des apports, raison sociale, adresse du siège, numéro d'immatriculation au RCS ;

- pour chacun des établissements exploités : l'adresse et la nature des opérations qui y sont effectuées.

Au titre des quatre années suivantes

Les souscripteurs doivent joindre un exemplaire de l'état individuel fourni par la société.

VII- Reprise en cas de non respect des conditions posées pour le bénéfice de l'aide fiscale (CGISM art. 199 undecies D, 7)

550

En cas de non-respect des engagements mentionnés supra, ou de cession ou de démembrement du droit de propriété de l'immeuble ou des parts et titres, de non respect de leur objet exclusif par les sociétés concernées, ou de dissolution de ces sociétés, la réduction d'impôt pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année où interviennent les événements précités.

Mesures de tolérance

560

Le décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune au cours d'une des années suivant celle où le droit à réduction d'impôt est né n'a pas pour conséquence la reprise des réductions d'impôt pratiquées, y compris lorsque le décès a pour conséquence un démembrement de propriété.

570

Le bénéfice de l'aide fiscale n'est pas remis en cause pour les investissements productifs compris dans un apport partiel d'actif réalisé sous le bénéfice de l'article 210 B du CGI SM ou dont la société propriétaire fait l'objet d'une fusion placée sous le régime de l'article 210 A du CGI SM (cf supra), à la condition que la société bénéficiaire de l'apport, ou la société absorbante, selon le cas, s'engage dans l'acte d'apport ou de fusion à respecter les engagements pris par le premier bénéficiaire pour la fraction du délai restant à courir.

580

La location d'un logement neuf à un organisme public ou privé pour le logement à usage d'habitation principale de son personnel ne fait pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt.

⁷ Sur papier libre ou selon le modèle annexé.

ANNEXES : Listes d'informations et documents à produire, lettres d'engagement et attestations

PIÈCES ET INFORMATIONS À FOURNIR (CGISM art. 199 undecies D, 2-a et 2-b)

----- PROCÉDURE D'INFORMATION IMPERATIVE PRÉALABLE PRÉVUE AU 4 DE L'ARTICLE 199 UNDECIES D DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS DE SAINT-MARTIN POUR LES OPERATIONS DONT LES MONTANTS EXCÉDANT 500 000 €

Opérations d'acquisition ou de construction régulièrement autorisée par un permis de construire d'un immeuble neuf situé dans la collectivité de Saint-Martin, que le propriétaire prend l'engagement d'affecter dès l'achèvement ou l'acquisition si elle est postérieure à l'habitation principale⁸ pendant une durée de cinq ans (CGISM art. 199 undecies D, 2-a et 2-b)

Identification du ou des intervenants au projet d'investissement⁹

Copie d'une pièce d'identité, et le cas échéant, mandat autorisant le pétitionnaire à suivre la procédure d'information préalable avec la collectivité.

Détail du projet d'investissement

➤ Description détaillée du projet immobilier ;

- nature;
- localisation;
- plans;
- caractéristiques techniques de la construction;
- destination des biens;

➤ liste et adresses des entreprises pressenties pour réaliser les travaux et aménagements.

➤ Année ou exercice de réalisation du programme ou de l'investissement (calendrier prévisionnel de réalisation et/ou de livraison)

➤ Montant du programme ou de l'investissement (foncier et constructions)

Le cas échéant, préciser le coût d'acquisition et d'installation dans le logement d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable

➤ Copie du permis de construire (ou de la demande si procédure en cours)

➤ Surface habitable

⁸ Occupation par le propriétaire ou par un locataire.

⁹ Selon le cas, promoteur ou personne réalisant directement l'investissement.

Attestation fiscale

Attestations du centre des finances publiques de Saint-Martin et de l'URSSAF établissant que les intervenants sont à jour de leurs obligations fiscales et sociales.

Nota bene : la procédure d'information du Conseil Exécutif de la Collectivité doit impérativement être effectuée préalablement à l'acquisition ou au début des travaux. En cas de non respect de cette condition, seul un avis défavorable pourra être rendu.

(Date et signature)

A....., le.....



PIÈCES ET INFORMATIONS À FOURNIR (CGISM art. 199 undecies D, 2-c)

**PROCÉDURE D'INFORMATION IMPERATIVE PRÉALABLE PRÉVUE
AU 4 DE L'ARTICLE 199 UNDECIES D DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS DE SAINT-MARTIN
POUR LES OPERATIONS DONT LES MONTANTS EXCÉDANT 500 000 €**

Souscription de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de construire des logements neufs situés dans la collectivité de Saint-Martin et qu'elles donnent en location nue pendant cinq ans au moins à compter de leur achèvement à des personnes¹⁰ qui en font leur habitation principale (CGISM art. 199 undecies D, 2-c)

Identification du souscripteur

Copie d'une pièce d'identité, et le cas échéant, mandat autorisant le pétitionnaire à suivre la procédure d'information préalable avec la collectivité.

Souscription envisagée

Désignation de la société émettrice	Nature de la souscription – Actions ou parts	Montant de la souscription annuelle – nombre de titres et numéros	Montant de la souscription annuelle – valeur nominale
Raison sociale	Constitution du capital (1)		
N° SIRET	Augmentation du capital (1)		
Adresse du siège	Actions (1)		

(1) Rayer la mention inutile

¹⁰ Autres que les associés de la société, leur conjoint ou les membres de leur foyer fiscal.

Détail du projet d'immobilier porté par la société émettrice

➤ Description détaillée du projet immobilier ;

- nature;
- localisation;
- plans;
- caractéristiques techniques de la construction;
- destination des biens;
- liste et adresses des entreprises pressenties pour réaliser les travaux et aménagements.

➤ Année ou exercice de réalisation du programme ou de l'investissement (calendrier prévisionnel de réalisation et/ou de livraison)

➤ Montant du programme ou de l'investissement (foncier et constructions)

Le cas échéant, préciser le coût d'acquisition et d'installation dans le logement d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable

➤ Copie du permis de construire (ou de la demande si procédure en cours)

➤ Surface habitable

Attestation fiscale

Attestations du centre des finances publiques de Saint-Martin et de l'URSSAF établissant que le souscripteur et la société émettrice sont à jour de leurs obligations fiscales et sociales.

Nota bene : la procédure d'information du Conseil Exécutif de la Collectivité doit impérativement être effectuée préalablement à l'acquisition ou au début des travaux. En cas de non respect de cette condition, seul un avis défavorable pourra être rendu.

(Date et signature)

A....., le.....



PIÈCES ET INFORMATIONS À FOURNIR (CGISM art. 199 undecies D, 2-d)

PROCÉDURE D'INFORMATION IMPERATIVE PRÉALABLE PRÉVUE AU 4 DE L'ARTICLE 199 UNDECIES D DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS DE SAINT-MARTIN POUR LES OPERATIONS DONT LES MONTANTS EXCÉDANT 500 000 €

Travaux de réhabilitation réalisés par une entreprise¹¹, et portant sur des logements achevés depuis plus de quarante ans, situés dans la collectivité de Saint-Martin, que le propriétaire prend l'engagement, pour une durée de cinq ans, soit d'affecter dès l'achèvement des travaux à son habitation principale, soit de louer nu dans les six mois qui suivent l'achèvement des travaux à des personnes qui en font leur habitation principale¹² (CGISM art. 199 undecies D, 2-d)

Identification du ou des intervenants au projet d'investissement¹³:

Copie d'une pièce d'identité, et le cas échéant, mandat autorisant le pétitionnaire à suivre la procédure d'information préalable avec la collectivité.

Détail du projet d'investissement

- Description détaillée du bien et des travaux à entreprendre ;
 - nature;
 - localisation;
 - plans;
 - caractéristiques techniques du projet;
 - liste et adresses des entreprises pressenties pour réaliser les travaux et aménagements.
- Année ou exercice de réalisation des travaux (calendrier prévisionnel)
- Montant des travaux (préciser le cas échéant, le coût d'acquisition et d'installation dans le logement d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable)
- Copie de l'autorisation de travaux ou du permis (ou de la demande si procédure en cours)
- Surface habitable

¹¹ À l'exclusion de ceux qui constituent des charges déductibles des revenus fonciers en application de l'article 31.

¹² Autres que son conjoint ou un membre de son foyer fiscal.

¹³ Selon le cas, promoteur ou personne réalisant directement l'investissement.

Attestation fiscale

Attestations du centre des finances publiques de Saint-Martin et de l'URSSAF établissant que les intervenants sont à jour de leurs obligations fiscales et sociales.

Nota bene : la procédure d'information du Conseil Exécutif de la Collectivité doit impérativement être effectuée préalablement au début des travaux. En cas de non respect de cette condition, seul un avis défavorable pourra être rendu.

(Date et signature)

A....., le.....



PIÈCES ET INFORMATIONS À FOURNIR (CGISM art. 199 undecies D, 2-e)

**PROCÉDURE D'AGREMENT PRÉALABLE PRÉVUE AU 4 DE
L'ARTICLE 199 UNDECIES D DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS DE SAINT-MARTIN**

Souscription en numéraire au capital de sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, ayant leur siège de direction effective à Saint-Martin, effectuant dans les douze mois de la clôture de la souscription des investissements productifs neufs dans la collectivité de Saint-Martin, et dont l'activité réelle se situe dans les secteurs éligibles pour l'application des dispositions du I de l'article 199 undecies E

Identification du souscripteur

Copie d'une pièce d'identité, et le cas échéant, mandat autorisant le pétitionnaire à suivre la procédure d'agrément avec la collectivité.

Souscription envisagée

Désignation de la société	Nature de la souscription – Actions ou parts	Montant de la souscription annuelle – nombre de titres et numéros	Montant de la souscription annuelle – valeur nominale
Raison sociale	Constitution du capital (1)		
N° SIRET	Augmentation du capital (1)		
Adresse du siège	Actions (1)		

(1) Rayer la mention inutile

Activité de la société

Description sommaire

- du projet d'immobilier porté par la société (le cas échéant);
- des investissements envisagés par la société.

Attestation fiscale

Attestations du centre des finances publiques de Saint-Martin et de l'URSSAF établissant que le souscripteur et la société sont à jour de leurs obligations fiscales et sociales.

Nota bene : le caractère préalable de la procédure de demande d'agrément est impératif. En cas de non respect de cette condition, seul un avis défavorable pourra être rendu concernant l'opération visée.

(Date et signature)

A....., le.....



**ENGAGEMENT A PRODUIRE PAR LES PROPRIETAIRES DE
LOGEMENTS DESTINES A LEUR HABITATION PRINCIPALE
(CGISM ART. 199 UNDECIES D, 2-a et 2-d)**

Je soussigné(e) :

demeurant :
.....
.....
.....

- déclare m'engager à occuper à usage d'habitation principale le logement désigné ci-dessous ;
- à compter du (date d'achèvement ou d'acquisition si elle est postérieure) :..... ;
- et à lui conserver cette affectation pendant cinq ans à compter de cette date.

Adresse du logement :
.....
.....
.....

Date d'achèvement ou d'acquisition :

Prix d'acquisition ou de revient :

Logement réhabilité : oui – non (rayer la mention inutile)

Si oui, date d'achèvement des travaux de réhabilitation :

Surface habitable :

(Date et signature)

A....., le.....



**ENGAGEMENT A PRODUIRE PAR LES PROPRIETAIRES DE
LOGEMENTS DESTINES A LA LOCATION IMMOBILIERE
(CGISM ART. 199 UNDECIES D, 2-b et 2-d)**

Je soussigné(e) :

demeurant :

- déclare m'engager à louer non meublé à usage d'habitation principale du locataire (autre que mon conjoint ou un membre de mon foyer fiscal) ou à un organisme public ou privé pour le logement à usage de résidence principale de son personnel, le logement désigné ci-dessous ;
- dans les six mois qui suivent la date d'achèvement ou d'acquisition si elle est postérieure ;
- durant cinq ans au moins à compter de la date de prise d'effet du bail.

Adresse du logement :

Date d'achèvement ou d'acquisition :

Prix d'acquisition ou de revient :

Logement réhabilité : oui – non (rayer la mention inutile)

Si oui, date d'achèvement des travaux de réhabilitation :

Surface habitable :

Nom et prénom du locataire ou du sous-locataire :

Date de prise d'effet du bail :

(Date et signature)

A....., le.....

**ATTESTATION ET ENGAGEMENTS A FOURNIR PAR
LES SOCIETES IMMOBILIERES ET LES SOUSCRIPTEURS
DE PARTS OU D' ACTIONS OUVRANT DROIT A REDUCTION
(CGISM ART. 199 UNDECIES D, 2-c)**

II. Souscription pour laquelle la réduction d'impôt est demandée :

Désignation de la société émettrice	Nature de la souscription – Actions ou parts	Montant de la souscription annuelle – nombre de titres et numéros	Montant de la souscription annuelle – valeur nominale
Raison sociale	Constitution du capital (1)		
N° SIRET	Augmentation du capital (1)		
Adresse du siège	Actions (1)		
Visa le cas échéant (2)	Parts (1)		
Date de la souscription			
Date de clôture de la souscription annuelle			

(1) Rayer la mention inutile

(2) Par l'autorité compétente (COB...)

II/. Engagement de la société

M/MME., agissant en qualité de.....de la société.....
.....déclare que cette société, qui a pour objet exclusif la construction de logements
neufs situés à Saint-Martin, s'engage à :

- construire des logements au moyen de la souscription annuelle des parts ou actions désignées ci-dessus ;
- achever les fondations de ces logements dans les deux ans qui suivent la clôture de la souscription annuelle ;
- les louer non meublés à usage d'habitation principale du locataire¹⁴, le cas échéant par le biais d'un organisme public ou privé pour le logement à usage d'habitation de son personnel, à compter de leur achèvement et pendant cinq ans au moins.

(Date et signature)

A....., le.....

III/. Engagement du souscripteur

Je soussignédemeurant.....
m'engage à conserver les titres provenant de cette souscription pendant cinq ans au moins à compter de la date d'achèvement des immeubles.

(Date et signature)

A....., le.....

¹⁴ Le locataire ne doit pas être un associé de la société, le conjoint du souscripteur ou un membre de son foyer fiscal.



ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE EMETTRICE SOUMISE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES ET DU SOUCRIPTEUR DE PARTS OU D' ACTIONS OUVRANT DROIT A REDUCTION AU TITRE D'INVESTISSEMENTS NEUFS REALISES A SAINT-MARTIN (CGISM ART. 199 UNDECIES D, 2-e)

I/. Renseignements concernant la société émettrice :

Raison sociale et adresse du siège social ;.....

n° d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés ;.....

Nature de l'activité et code APE (éligible au sens du I de l'article 199 undecies E du CGISM) et lieu d'exercice ;.....

II/. Renseignements concernant la souscription :

Montant de la souscription, nombre de titres et numéros, valeur nominale des parts ou actions émises ;

.....
.....
.....

Désignation, le cas échéant, de l'immeuble construit au moyen de la souscription, de sa superficie habitable, des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable installés ;

III/. Engagement de la société :

M/MME., agissant au nom de la société.....
dont il/elle est le.....s'engage, en fonction de la nature des investissements ;

➤ à achever les fondations de l'immeuble ci-dessus désigné dans un délai de deux ans à compter de la clôture des opérations de souscription, intervenue le

➤ à maintenir l'affectation des biens à l'activité dans les secteurs visés ci-dessus pendant les cinq ans qui suivent leur acquisition ou pendant leur durée normale d'utilisation si elle est inférieure.

(Date et signature)

A....., le.....

IV/. Engagement du souscripteur

Je soussignédemeurant.....
m'engage à conserver les titres provenant de cette souscription pendant cinq ans au moins à compter de la date de soucription.

(Date et signature)

A....., le.....

Pour accéder à la réglementation en vigueur, ou pour toute question relative à l'application des règles fiscales à une situation de fait, vous pouvez à partir de notre site internet dédié :

<https://www.impots-saint-martin.fr/>

- télécharger le *CGISM (onglet documentation)* ;

- contacter le *pôle fiscal du centre des finances publiques (onglet contact)*.

Pour toute remarque ou suggestion concernant ce document, veuillez contacter la direction de la fiscalité :

direction-fiscalite@com-saint-martin.fr