



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DES COMPTES
PUBLICS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LA MINISTRE

Paris, le **15 AVR. 2025**

Nos références : MEFI-D25-03806

Vos références : Votre courriel du 18 mars 2025

Madame la présidente,

Vous avez bien voulu appeler mon attention sur les modalités d'application des dispositions de l'article 33 de la loi n° 2025-127 du 14 février de finances pour 2025, qui ont ouvert le bénéfice des réductions d'impôt pour investissement productif outre-mer prévus aux articles 199 undecies B et 244 quater Y du code général des impôts (CGI) aux acquisitions d'immeubles situés en Nouvelle-Calédonie, détruits lors des émeutes de mai 2024 et faisant l'objet de travaux de réhabilitation lourde.

En ce qui concerne le champ d'application de l'aide fiscale, je vous confirme que les immeubles concernés par la mesure adoptée en loi de finances pour 2025 s'entendent de ceux entièrement détruits, ainsi que ceux rendus inexploitable par une destruction partielle. Dans les deux cas, les travaux de réhabilitation lourde doivent permettre de rendre ces immeubles à l'état neuf.

Concernant les entreprises éligibles, la mesure adoptée en loi de finances pour 2025 s'applique aux immeubles, autres que ceux à usage d'habitation, qui font l'objet d'un transfert de propriété entre personnes sans lien d'intérêt. À cet égard, l'acquisition, le temps de la réalisation des travaux, de l'immeuble par une société de portage dans le cadre d'un schéma locatif d'investissement, puis la cession de celui-ci à l'ancien propriétaire, ne constitueraient pas une opération éligible à l'aide fiscale, au regard du lien d'intérêt qui existerait entre le cédant, l'acquéreur et l'exploitant.

1/3

Madame Mimsy DALY
Présidente
Mouvement des entreprises de France
de Nouvelle-Calédonie
6 rue Jean Jaurès
BP 466
98845 Nouméa Cedex

139 rue de Bercy
75572 Paris Cedex 12

Les propriétaires-exploitants de commerces et les propriétaires d'immeubles exerçant une activité de location d'immeubles à usage commercial ne peuvent bénéficier de la mesure adoptée en loi de finances pour 2025, dans la mesure où les secteurs du commerce et de l'immobilier sont exclus du champ d'application des réductions d'impôt pour investissement productif outre-mer.

Par ailleurs, je tiens à vous rappeler que, depuis l'article 75 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, les dispositifs d'aide fiscale à l'investissement productif s'appliquent, dans les conditions de droit commun, aux investissements consistant en la réhabilitation lourde d'immeubles, autres que ceux à usage d'habitation, affectés après travaux à une activité éligible, sans condition d'acquisition préalable. Par la suite, les entreprises calédoniennes exerçant leur activité dans un secteur éligible peuvent bénéficier de l'aide fiscale dans ces conditions, au titre des travaux de réhabilitation lourde effectués sur les immeubles détruits dont elles sont propriétaires.

La valeur des immobilisations à retenir pour le calcul des aides fiscales correspond en principe au prix de revient pour lequel elles sont inscrites au bilan de l'entreprise propriétaire. Ce dernier s'entend des dépenses qui sont directement engagées pour la mise en état d'utilisation du bien ou qui peuvent être raisonnablement rattachées à sa production. Il en est ainsi des coûts de préparation du site et des frais de démolition nécessaires à la mise en place de l'immobilisation.

Outre les dépenses d'acquisition d'immeuble mentionnées au B du I de l'article 33 de la loi de finances pour 2025, seules sont éligibles à l'aide fiscale prévue par ces dispositions les dépenses relatives à la réhabilitation d'un immeuble détruit concourant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI (fondations, éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage, consistance des façades hors ravalement, ou ensemble des éléments de second œuvre). Par conséquent, les dépenses d'achat d'équipement, telles que les racks et chariots élévateurs, qui ne constituent pas des dépenses concourant à la production d'un immeuble neuf, sont exclues de la base éligible à l'aide fiscale.

Concernant les modalités de défalcation des indemnités d'assurance, il m'est agréable de vous confirmer que la méthode forfaitaire de défalcation des indemnités d'assurance perçues par le propriétaire d'un bien détruit pendant les émeutes et présentée par Madame Amélie VERDIER, directrice générale des Finances publiques, dans son courrier en date du 9 décembre 2024 adressé à la Fédération des entreprises des outre-mer, sera également retenue dans le cadre des opérations réalisées au titre de l'article 33 de la loi de finances pour 2025.

En application de l'article 1649 nonies du CGI, le dépôt d'une demande d'agrément auprès des services instructeurs doit intervenir avant l'ouverture du chantier, sous peine d'entraîner sa forclusion.

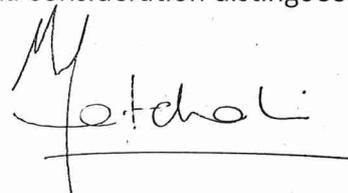
Par mesure de tolérance, il est admis que l'engagement de dépenses avant le dépôt d'une lettre d'intention ou d'une demande d'agrément n'entraînera pas sa forclusion, à condition que ces dépenses concernent uniquement la préparation du site préalablement à sa réhabilitation et qu'elles soient exclues de la base éligible.

En ce qui concerne le délai de réalisation des travaux par le propriétaire, lorsque l'investissement est réalisé dans les conditions prévues à l'article 33 de la loi de finances pour 2025, les travaux de réhabilitation lourde doivent être réalisés dans les trois ans à compter de l'acquisition du bâtiment.

Toutefois, lorsque le propriétaire réalise les travaux de réhabilitation de son immeuble dans les conditions de droit commun applicables depuis l'article 75 de la loi de finances pour 2024, c'est-à-dire dans un secteur éligible et sans acquisition préalable, aucun délai limitatif d'achèvement des travaux n'est imposé, étant précisé que le bénéfice de l'aide fiscale sera accordé au titre de l'année d'achèvement des travaux.

Enfin, conformément à l'annonce de Monsieur Emmanuel VALLS, ministre d'État, ministre des Outre-mer, le 29 mars 2025 à l'occasion de son déplacement en Nouvelle-Calédonie, le Gouvernement proposera, en projet de loi de finances pour 2026, une mesure de soutien aux travaux de réhabilitation lourde effectués par les propriétaires-exploitants de commerces et les propriétaires d'immeubles exerçant une activité de location d'immeubles à usage commercial. Cette mesure en faveur de la reconstruction des bâtiments commerciaux détruits lors des émeutes prendra effet rétroactivement au 29 mars 2025, date de l'annonce.

Je vous prie de croire, Madame la présidente, à l'assurance de ma considération distinguée.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Amélie de Montchalin', with a horizontal line underneath the name.

Amélie de MONTCHALIN