



BALLMONT

GIRARDIN INDUSTRIEL

NOTRE MISSION

Accompagner nos clients dans leurs projets immobiliers et financiers pour sécuriser leurs investissements et optimiser leur patrimoine.

COORDONNÉES

BALLMONT Properties : CC Place des Grands Hommes –
1er étage – CS 22029
33001 Bordeaux
BALLMONT Wealth Management : 11 avenue Delcassé
75008 Paris

05 40 25 60 98
contact@ballmont.fr

MENTIONS LÉGALES

Ce document est fourni à titre informatif et ne constitue pas un conseil personnalisé.
Les informations contenues dans ce guide sont susceptibles d'évoluer selon la réglementation en vigueur.
Produit réservé aux clients de BALLMONT, toute reproduction est interdite.

Girardin industriel (Outre-mer)

La loi Girardin industriel est un dispositif fiscal ayant pour objectif premier de favoriser la relance de l'investissement privé et compenser les surcoûts dus à l'éloignement géographique des territoires d'outre-mer. Ce dispositif de défiscalisation cherche ainsi :

- à renforcer la continuité territoriale en rétablissant une forme d'égalité économique avec la métropole ;
- à encourager la création d'emplois.

Les personnes physiques qui investissent, en outre-mer, directement, dans du matériel industriel mis en location auprès d'une entreprise en outre-mer bénéficient d'une réduction d'impôt. Le taux varie en fonction de la nature de l'investissement et de la date de sa réalisation.

L'avantage fiscal est acquis en une seule fois dès l'année suivant l'investissement, à condition que le matériel financé soit exploité pendant 5 ans.

Certaines opérations sont soumises à un agrément fiscal (projet supérieur à 250 000 €).

La réduction d'impôt est soumise à des plafonnements spécifiques qui interviennent préalablement au plafonnement global des niches fiscales.

1. Principes et définitions

La loi dite "[Girardin](#)" du 21 juillet 2003 de programme pour l'outre-mer, prévoit des régimes défiscalisant pour les investissements réalisés notamment dans les départements d'Outre-mer. Cette loi fait suite à la loi dite "Pons".

Trois régimes de défiscalisation sont prévus en faveur des investissements réalisés par les particuliers, dans les Départements d'Outre-Mer (DOM : Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte), en Nouvelle-Calédonie, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie Française, dans les îles Wallis-et-Futuna, les Terres Australes et Antarctiques Françaises :

Girardin logement
(CGI. art. 199 undecies A)

[Girardin logement \(Outre-mer\)](#)

Une réduction d'impôt sur le revenu au titre des sommes investies par les particuliers pour l'acquisition ou la construction de logements neufs destinés à l'habitation principale et pour la souscription de certains titres de sociétés.

	Ce dispositif a été prorogé par la loi de finances 2021 jusqu'au 31 décembre 2029, mais uniquement pour le volet qui concerne les travaux de réhabilitation et de confort de logements anciens.
<u>Girardin industriel</u> (CGI. art. 199 undecies B)	Une réduction d'impôt sur le revenu au profit des personnes physiques qui réalisent des <u>investissements productifs dans le cadre d'entreprises</u> exerçant leur activité dans certains secteurs d'activité. Ce dispositif a été prorogé pour 2018 et par loi de finances 2019 jusqu'au 31 décembre 2029 pour l'ensemble des territoires.
<u>Girardin social</u> (CGI. art. 199 undecies C) <u>Girardin social (Outre-mer)</u>	Une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des <u>acquisitions ou constructions de logements destinés à la location ou à une opération d'accession sociale à la propriété</u> . Ce dispositif a également été prorogé pour 2018 et par loi de finances 2016 jusqu'au 31 décembre 2029 mais uniquement pour les investissements réalisés dans les territoires et collectivités d'outre-mer. Un régime transitoire est prévu pour les projets initiés dans les DOM avant le 24 septembre 2018.

Investissements réalisés à compter du 28 mai 2009

La [loi du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer](#) a apporté des modifications aux régimes "Girardin". Les dispositions de cette loi sont en principe applicables aux investissements réalisés à compter du 28 mai 2009. Néanmoins, les investissements pour lesquels une demande d'agrément est parvenue à l'administration avant le 28 mai 2009 restent soumis aux dispositions antérieures.

Investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015

Des restrictions ont été apportées aux investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015.

"1° Aux investissements pour l'agrément desquels une demande est parvenue à l'administration avant le 1^{er} janvier 2015 et :

- a) Pour les biens meubles, qui font l'objet d'une commande avant le 31 décembre 2014 et pour lesquels des acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix ont été versés à cette date ;
- b) *Pour les travaux de réhabilitation d'immeubles, pour lesquels des acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix ont été versés au plus tard le 31 décembre 2014 ;*
- c) *Qui portent sur des biens immeubles dont l'achèvement des fondations intervient au plus tard le 31 décembre 2015 ;*

2° Aux acquisitions d'immeubles ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1^{er} janvier 2015 ;

3° Aux acquisitions de biens meubles corporels commandés avant le 1er janvier 2015 et pour lesquels des acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix ont été versés à cette date ;

4° Aux travaux de réhabilitation d'immeubles pour lesquels des acomptes au moins égaux à 50 % de leur prix ont été versés avant le 1er janvier 2015."

Remarque :

Sont créés à titre expérimental deux nouveaux dispositifs dont l'objet principal est d'attribuer directement l'avantage fiscal à l'exploitant ou aux organismes de logements sociaux, ultra-marins.

Ces dispositifs suppriment l'intervention d'investisseurs privés bénéficiant de réduction d'impôt.

Ces nouveaux dispositifs prennent la forme de deux crédits d'impôt applicables pour l'un aux investissements productifs, pour l'autre aux investissements dans le logement social, respectivement codifiés aux articles 244 *quater* W et 244 *quater* X du CGI, accordés directement, pour le premier aux exploitants imposés à l'impôt sur le revenu comme à l'impôt sur les sociétés, et pour le second aux organismes de logements sociaux.

Ces crédits d'impôt portent à la fois sur les investissements directs et sur les acquisitions réalisées par les exploitants par l'intermédiaire de contrats de location avec option d'achat ou de contrats de crédit-bail ou par les organismes de logements sociaux par l'intermédiaire de contrats de crédit-bail.

[BOI-BIC-RICI-10-160](#)

La loi de finances pour 2019 (art. 131) ([voir notre document : Loi de finances pour 2019 \(Loi 28/12/2018\)](#)) renforce les obligations d'inscription et de déclaration des intermédiaires (notamment le registre des intermédiaires est rendu public).

2. Lieux concernés

Les investissements doivent être situés en Outre-mer :

- Départements d'Outre-Mer (Martinique, Guadeloupe, Guyane, Réunion, Mayotte),
- Nouvelle-Calédonie,
- Saint-Pierre-et-Miquelon,
- Polynésie Française,
- îles Wallis-et-Futuna,
- Terres Australes,
- Antarctiques Françaises,
- Saint-Barthélemy,
- Saint-Martin.

Remarque :

Mayotte est devenu un DOM en 2011, mais les dispositions applicables aux DOM sont applicables à Mayotte que depuis 2014.

[Loi 7 déc. 2010 relative au département de Mayotte](#)

[BOI-BIC-RICI-20-10-10-20](#) § 430

S'agissant des activités de transport, les entreprises ou établissements de transport maritime et

aérien sont considérés comme exerçant leur activité outre-mer lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- le siège et les installations nécessaires à la maintenance des navires ou avions doivent être situés outre-mer ;
- les investissements afférents aux activités de transports maritime et aérien doivent avoir pour objet exclusif un trafic local ou régional (au sens géographique) ; les départements et collectivités d'outre-mer doivent constituer le "nœud" des liaisons maritimes ou aériennes.

L'activité de transport terrestre doit être exercée exclusivement outre-mer.

3. Personnes concernées

3.1. Personnes physiques concernées - Territorialité

3.1.1. Principe

Les bénéficiaires de la réduction d'impôt peuvent être :

- les personnes physiques en entreprise individuelle qui "*acquièrent, créent ou prennent en crédit-bail, des investissements productifs dans le cadre de leur entreprise* [exerçant une activité industrielle, commerciale, artisanale ou agricole]",
- les associés d'une société ou membres d'un groupement soumis à l'IR qui réalise des investissements productifs,
- les associés d'une société soumise de plein droit à l'IS qui réalise des investissements avec location à un exploitant.
La société doit être détenue directement et exclusivement par des personnes physiques résidentes fiscales françaises.
Loi de finances rectificative pour 2009
- les exploitants non propriétaires prenant en charge les travaux de rénovation et réhabilitation d'hôtel, de résidence de tourisme et de villages de vacances classés.
- les associés d'une EURL détenant des parts d'une société soumise à l'IR qui réalise des investissements productifs.

Le régime d'imposition (régime réel ou micro) et la forme sociale sans incidence sur le bénéfice de la réduction d'impôt.

[BOI- BIC-RICI-20-10-10-10](#), § 40

[Inst. adm. 30 janv. 2007](#), [BOI 5 B-2-07](#) § n°9

Rappel :

Les investissements réalisés, depuis le 1er janvier 2011, par l'intermédiaire d'une société en participation, n'ouvrent plus droit à la réduction d'impôt.

Loi de finances rectificative pour 2009

Rappel :

Si l'investissement outre-mer est réalisé par une société soumise à l'IS, la réduction d'impôt ne peut pas être cumulée avec la déduction du montant de l'investissement du résultat fiscal de la société ni de l'abattement du tiers

CGI. art. 217 bis

CGI. art. 217 undecies

La loi de finances pour 2021 a substitué le mécanisme de la déduction d'impôt par une réduction d'impôt en faveur des entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés pour les investissements réalisés à compter de 2022

La moins-value réalisée lors de la cession des titres n'est pas imputable sur d'autres plus-values de même nature (plus-values mobilières des particuliers articles 150-0 A et suivants du CGI) (CGI. art. 199 undecies B).

3.1.2. Montant de chiffre d'affaires

Concernant les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015, lorsque l'activité est exercée dans un département d'outre-mer, l'entreprise doit avoir réalisé un chiffre d'affaires, au titre de son dernier exercice clos :

- inférieur à 20 millions d'euros pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017 et du 1er janvier 2018.
- inférieur à 15 millions d'euros pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019
- inférieur à 10 millions d'euros pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020

Loi de Finances pour 2018 art 72

Lorsque l'entreprise n'a clôturé aucun exercice, son chiffre d'affaires est réputé être nul. Si le dernier exercice clos est d'une durée de plus ou de moins de douze mois, le montant du chiffre d'affaires est corrigé pour correspondre à une période de douze mois.

Lorsque la réduction d'impôt s'applique dans le cadre d'un contrat de location ou de crédit bail, le chiffre d'affaires s'apprécie au niveau de l'entreprise locataire ou crédit-preneuse. Celle-ci en communique le montant à la société réalisant l'investissement. Lorsque l'entreprise est liée, directement ou indirectement, à une ou plusieurs autres entreprises, le chiffre d'affaires à retenir s'entend de la somme de son chiffre d'affaires et de celui de l'ensemble des entreprises qui lui sont liées.

Remarque :

Lorsque l'entreprise est exclue du dispositif parce qu'elle réalise un chiffre d'affaires supérieur au seuil, elle peut, le cas échéant, bénéficier du crédit d'impôt visé par l'article 244 quater W du CGI.

3.1.3. Régime de cotisation

3.1.3.1. Associé de SNC

Les associés personnes physiques qui souscrivent à un Girardin industriel via une SNC ont la qualité de commerçant et relèvent à ce titre du régime de la sécurité sociale des indépendants (SSI ex-RSI).

Ils n'ont pas de dispense d'affiliation mais peuvent bénéficier d'une exonération des cotisations sociales lorsque l'activité est exercée en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin et à Saint-Pierre-et-Miquelon et que les revenus annuels sont inférieurs à certains seuils :

- 13 % du PASS (voir notre document : [Plafonds de la Sécurité sociale \(PASS, PMSS...\)](#)) : exonération de cotisation maladie ;
- 390 € : exonération de cotisations maladie, invalidité/décès, retraite de base et complémentaire (par ailleurs, aucune cotisation minimum au titre des allocations familiales n'est due même en l'absence de revenu).

CSS art. L. 756-5 et D. 756-6

Seule la contribution à la formation professionnelle (CFP) reste due annuellement.

C. trav. art. L. 6331-48 et art. L. 6331-49 (abrogé)

3.1.3.2. Associé de SARL / SAS

En l'absence de revenus, les associés personnes physiques qui souscrivent à un Girardin industriel via une SARL ou une SAS ne sont pas affiliés à ce titre auprès d'un régime social et aucune cotisation sociale n'est donc due.

3.1.3.3. Investisseur salarié

Lorsque l'investisseur est par ailleurs salarié, il reste affilié auprès du régime social des salariés et sera éventuellement affilié également auprès de la SSI (voir sous-section ci-dessus).

3.2. Résidence fiscale

Seules les personnes physiques, résidentes fiscales françaises au sens de l'article 4 B du CGI, domiciliées en France métropolitaine ou dans les DOM, peuvent bénéficier de la réduction d'impôt.
[BOI-BIC-RICI-20-10-10-10](#)

Remarques :

En cas de changement de domiciliation du contribuable au cours de l'année de réalisation de l'investissement, la réduction d'impôt peut s'appliquer à l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de départ à l'étranger sous réserve que les contribuables n'aient pas déjà transféré leur domicile fiscal hors de France à la date du fait générateur de l'investissement.

Les non-résidents Schumacker (non-résidents assimilés aux résidents) peuvent bénéficier de ce dispositif au même titre que les personnes fiscalement domiciliées en France.

Les non-résidents fiscaux français, passibles de l'IR à raison de leurs seuls revenus de source française, ne peuvent pas bénéficier du dispositif.

Attention :

L'ensemble des contribuables fiscalement domiciliés hors de France métropolitaine, soit en Polynésie Française, à Mayotte (avant le 1er janvier 2014), à Saint-Pierre-et-Miquelon ou en Nouvelle-Calédonie, ne peuvent pas bénéficier des dispositifs "Girardin".

4. Investissements éligibles

Afin de pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt, l'investissement et l'activité exercée par le bénéficiaire doivent être éligibles au dispositif. Parfois, l'obtention d'un agrément est nécessaire.

4.1. Principe

Les opérations éligibles sont :

- les investissements productifs neufs et amortissables réalisés en Outre-Mer (en pleine propriété), par une entreprise exerçant une activité agricole ou une activité industrielle, commerciale ou artisanale générant des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) ;
- les travaux de rénovation et de réhabilitation d'hôtel, de résidence de tourisme et de village de vacances classés. Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les travaux de rénovation et de réhabilitation doivent constituer des éléments de l'actif immobilisé (nouvel actif ou prolongation de la durée d'utilisation ou augmentation de la valeur d'un actif existant) ;

Attention :

Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2024, sont désormais exclus :

- les investissements donnés en location ou mis à disposition de ménages et syndicats de copropriétaires, y compris dans le cadre de contrats incluant la fourniture de prestations de services ;
- les activités de locations de meublés de tourisme (cette exclusion ne s'applique ni aux chambres d'hôtes, ni aux meublés de tourisme classés lorsque l'exploitant réalise directement les prestations de services) ;
- les investissements réalisés en Outre-mer et à Saint-Martin dans les secteurs des transports et du haut débit (dans l'attente d'une approbation de la Commission européenne, [Règlement \(UE\) n° 2022/2473 du 23 juin 2023](#)).

Des dispositions transitoires sont prévues pour les investissements en cours au 31 décembre 2023. En effet, les dispositions sont maintenues si :

- les investissements sont agréés avant le 31 décembre 2023 ;
- une demande d'agrément pour les investissements a été envoyée à l'administration avant le 31 décembre 2023 et pour lesquels un acompte d'au moins 50 % a été versé à cette date ([BOI-ANNX-000292 : liste des renseignements et pièces à produire dans le cadre d'une demande d'agrément](#));

- les acquisitions de biens meubles corporels qui font l'objet d'une commande avant le 31 décembre 2023 et pour lequel un acompte d'au moins 50 % a été versé à cette date ;
 - les constructions d'immeubles ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier déposée au plus tard le 31 décembre 2023, dès lors que ces investissements sont achevés au plus tard le 31 décembre 2025.
-
- certains travaux de rénovation lourde de biens immobiliers autres que les hôtels, résidences de tourisme et villages de vacances dépassant par définition le simple entretien ou la rénovation légère. Ces travaux doivent apporter une modification importante du gros œuvre ou des aménagements internes de l'immeuble ;
 - les investissements nécessaires à l'exploitation d'une concession de service public local à caractère industriel et commercial réalisés dans des secteurs éligibles,
 - concernant les investissements réalisés avant le 1er janvier 2015 : quelles que soient la nature des biens et leur affectation finale,
 - concernant les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015 : affectés, pendant une durée supérieure à 5 ans, à l'exploitation de la concession.
 - les logiciels nécessaires à l'utilisation des investissements éligibles lorsqu'ils constituent des éléments de l'actif immobilisé (si les investissements sont réalisés avant le 1er janvier 2015) ;
 - les équipements et opérations de pose de câbles sous-marins de communication desservant pour la première fois la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion, Mayotte, la Polynésie française, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, les îles Wallis-et-Futuna, la Nouvelle-Calédonie ou les Terres australes et antarctiques françaises lorsque, parmi les options techniques disponibles pour développer les systèmes de communication outre-mer, le choix de cette technologie apparaît le plus pertinent (à compter du 28 mai 2009). Le bénéfice de ces dispositions est subordonné au respect des conditions suivantes :
 - les investissements ont reçu l'agrément préalable du ministre chargé du Budget ;
 - les fournisseurs des investissements éligibles ont été choisis au terme d'une procédure de mise en concurrence préalable au dépôt de la demande d'agrément et ayant fait l'objet d'une publicité ;
 - la société exploitante doit déterminer, lors de sa demande d'agrément d'investissement, les conditions techniques et financières minimales auxquelles elle donnera accès à des capacités sur le câble sous-marin au départ ou vers la collectivité territoriale d'outre-mer desservie à tout opérateur de communications électroniques déclaré auprès de l'Autorité de régulation des communications électroniques et des postes qui en fait la demande.
 - les investissements portant sur des navires de croisières neufs d'une capacité maximum de 400 passagers affectés à la navigation dans certaines zones économiques ;

La réduction d'impôt s'applique :

- aux investissements mis en service en Polynésie française, à Saint-Barthélemy, à Saint-Pierre-et-Miquelon, dans les îles Wallis et Futuna ou en Nouvelle-Calédonie au titre des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2022 et pour l'agrément desquels une demande est déposée à compter du 1er janvier 2019 ;
- aux investissements mis en service en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et à Saint-Martin pour l'agrément desquels une demande a été déposée à compter du 10 mars 2022.

Loi de finances pour 2021 du 29 décembre 2020 n° 2020-1721, art. 109

Décret du 7 mars 2022, n° 2022-330

- les investissements dans des moyens de transport maritimes et aériens ([LF 2022 31/12/2021](#)) :
 - assurant la liaison entre les territoires d'outre-mer et la métropole ou des pays tiers,
 - et dont les activités de maintenance sont réalisées au sein d'installations situées dans ces territoires.
- les investissements portant sur des navires de pêche à la Réunion mis en service à compter du 29 mars 2024 ([Décret du 26 mars 2024, n° 2024-270](#)) ;
- à partir du 1er janvier 2024 (en Polynésie française, à Saint-Barthélemy, à Saint-Pierre-et-Miquelon, dans les îles Wallis-et-Futuna et en Nouvelle-Calédonie) et au plus tard 6 mois après l'obtention de l'accord de la Commission européenne (en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Mayotte et à Saint-Martin, les opérations suivantes sont également éligibles :
 - les travaux de réhabilitation lourds de bâtiments à caractère industriel sous condition de conservation et d'affectation des investissements concernés pendant 15 ans ;
 - certaines acquisitions de friches hôtelières et industrielles faisant l'objet de travaux de réhabilitation (sous conditions) ;
 - la production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil (sous conditions) ;
- l'acquisition, à compter du 1er janvier 2025 et jusqu'au 31 décembre 2027, d'immeubles autres qu'à usage d'habitation situé en Nouvelle-Calédonie et faisant l'objet de travaux de réhabilitation lourde, sous réserve que :
 - les immeubles ont été détruits suite aux émeutes survenues en Nouvelle-Calédonie entre le 13 mai 2024 et le 31 août 2024 ;
 - les travaux permettent la production d'un immeuble neuf ;
 - les travaux sont achevés dans les 3 ans de l'acquisition ;

- les immeubles, suite à la réalisation des travaux, sont exploités dans le cadre d'une activité éligible au Girardin ou une activité commerciale ;
- il n'existe pas de lien d'intérêt entre le cédant de l'immeuble et les acquéreurs et exploitants.

Remarque :

Depuis le 29 septembre 2010, les investissements dans le secteur photovoltaïque sont exclus du dispositif Girardin. Les opérations d'investissements portant sur des centrales de production d'électricité d'origine photovoltaïque sont exclues du dispositif, sauf :

les acquisitions ou aux souscriptions de titres faites avant le 29 septembre 2010 ;
concernant les investissements soumis à agrément, lorsque l'agrément a été obtenu avant le 29 septembre 2010
ou aux investissements pour l'acquisition desquels l'exploitant aurait accepté un devis et versé un acompte, sous réserve qu'ils produisent de l'électricité au plus tard le 31 mars 2011.

BIC-RICI-20-10-10-30

Du 1^{er} janvier 2015 au 2 mars 2017, lorsque l'activité est exercée dans un département d'outre-mer ou à Saint-Martin, l'investissement doit être un investissement initial et il ne doit pas être exploité par une entreprise en difficulté.

En principe, l'entreprise individuelle, la société ou le groupement qui réalise l'investissement doit l'exploiter dans le cadre d'une activité éligible.

Toutefois, l'investisseur qui ne l'utilise pas personnellement, peut bénéficier de la réduction d'impôt lorsque le bien est donné en location à l'entreprise exploitante et à condition qu'il rétrocède une partie de la réduction à l'entreprise exploitante.

[BOI- BIC-RICI-20-10-10-10](#), § 80 à 100

[Inst. adm. 30 janv. 2007](#), [BOI 5 B-2-07](#) § 13 à 15

À compter du 1^{er} janvier 2025 et jusqu'au 31 décembre 2027, les réductions d'impôt pour des investissements productifs en outre-mer (Girardin industriel ou 244 quater Y pour les sociétés à l'IS) s'appliquent aux investissements consistant en l'acquisition d'immeubles autres qu'à usage d'habitation, situé en Nouvelle-Calédonie et faisant l'objet de travaux de réhabilitation lourde, sous réserve que :

- les immeubles ont été détruits suite aux émeutes survenues en Nouvelle-Calédonie entre le 13 mai 2024 et le 31 août 2024 ;
- les travaux permettent la production d'un immeuble neuf ;
- les travaux sont achevés dans les 3 ans de l'acquisition ;

- les immeubles, suite à la réalisation des travaux, sont exploités dans le cadre d'une activité éligible au Girardin ou une activité commerciale ;
- il n'existe pas de lien d'intérêt entre le cédant de l'immeuble et les acquéreurs et exploitants.

4.1.1.1. Acquisition de biens productifs neufs amortissables

Les investissements productifs dont l'acquisition, la création ou la prise en crédit-bail est susceptible d'ouvrir droit à réduction d'impôt doivent avoir la nature d'immobilisations neuves, corporelles et amortissables.

L'investissement productif doit être détenu en pleine propriété ce qui exclut notamment le démembrement des droits de propriété.

4.1.1.1.1. Biens neufs

Seuls les investissements réalisés en biens neufs sont susceptibles de bénéficier de la réduction d'impôt.

Doit être considéré comme neuf, un bien qui vient d'être fabriqué ou construit et qui n'a pas encore été utilisé. En règle générale, les biens neufs doivent donc être achetés directement à des fabricants ou des commerçants revendeurs. Ils peuvent également être construits par l'entreprise elle-même.

Toutefois, dans l'hypothèse où elle serait rachetée à une entreprise, une immobilisation est regardée comme ayant conservé son état neuf, bien qu'elle ait déjà fait l'objet d'une première vente à un utilisateur, si le rachat a lieu peu de temps après la première acquisition et avant toute mise en service.

Par ailleurs, la circonstance que le bien acheté soit resté consigné chez le vendeur pendant une période suivant la vente (6 mois selon une affaire jugée par le Conseil d'Etat) ne remet pas en cause le caractère neuf du bien, dès lors que le bien n'a fait l'objet d'aucune utilisation effective.

A compter du 29 septembre 2010 les investissements portant sur des installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil sont exclus du dispositif.

Du 1er janvier 2015 au 2 mars 2017, lorsque l'activité est exercée dans un département d'outre-mer ou à Saint-Martin, l'investissement doit être un investissement initial et il ne doit pas être exploité par une entreprise en difficulté.

La réduction d'impôt ne s'applique pas à l'acquisition de véhicules visés par la taxe sur les véhicules de société (même s'ils n'y sont pas soumis en pratique) sauf s'ils sont strictement indispensables à l'exercice d'une activité aquacole, agricole, sylvicole ou minière.

Toutefois, la réduction d'impôt s'applique à l'acquisition de véhicules de tourisme émettant une quantité de dioxyde de carbone inférieure ou égale à 117 grammes par kilomètre (véhicules non soumis au malus écologique) exploités dans le cadre de l'activité de location de véhicules ou d'une activité de transport public de voyageurs.

L'assiette de la réduction d'impôt est plafonnée, par véhicule, à :

- 30 000 € pour les véhicules dont la source d'énergie est exclusivement l'électricité, l'hydrogène ou une combinaison des deux ;

- 25 000 € pour les véhicules autres que ceux dont la source d'énergie est exclusivement l'électricité, l'hydrogène ou une combinaison des deux et dont les émissions de dioxyde de carbone sont inférieures ou égales à 50 grammes par kilomètre ;
- 20 000 € pour les véhicules dont les émissions de dioxyde de carbone sont supérieures à 50 grammes par kilomètre et inférieures ou égales à 117 grammes par kilomètre.

BOI-BIC-RICI-20-10-20-10

Décret du 22 août 2024, n° 2024-881

Remarque :

Dans le cadre du dispositif Paul, l'administration admettait que les biens corporels d'occasion rénovés autre que le matériel roulant ouvraient droit, sous certaines conditions. L'administration supprime cette tolérance dans le cadre du dispositif Girardin.

4.1.1.2. Immobilisations corporelles et amortissables

Les immobilisations non amortissables telles que notamment les fonds de commerce, les titres de placement ou de participation ainsi que les terrains et améliorations foncières permanentes n'ouvrent, en principe pas droit à la réduction d'impôt.

Toutefois, s'agissant des terrains, l'administration fiscale admet que le prix de revient, hors TVA déductible, des terrains d'assiette des bâtiments et des terrains formant une dépendance indispensable et immédiate de ces constructions soit compris dans le prix de revient des constructions ouvrant droit à l'aide.

En revanche sont exclues les dépenses d'acquisition ou de mise en valeur des terres agricoles ainsi que toutes les immobilisations incorporelles, telles que notamment les brevets, les savoir-faire, les procédés techniques et les logiciels (sauf ceux nécessaires à l'utilisation des investissements éligibles).

4.1.2. Travaux de rénovation et de réhabilitation d'hôtel, de résidence de tourisme et de village de vacances classés

Les travaux de rénovation et de réhabilitation d'hôtel, de résidence de tourisme et de village de vacances classés préexistants qui constituent des éléments de l'actif immobilisé sont éligibles à l'aide fiscale. Les structures d'hébergement doivent être classées.

Sont également éligibles les travaux de rénovation et de réhabilitation effectués sur un hôtel, une résidence de tourisme ou un village de vacances non classés en vue d'obtenir le classement.

Outre les établissements en exploitation à la date de début de réalisation des travaux, cette tolérance est également applicable aux établissements qui ont cessé d'être en exploitation depuis moins de 2 ans, décompté de quantième à quantième, à cette même date, à condition que :

- le classement définitif soit obtenu dans un délai d'un an à compter de la fin de la réalisation des travaux,
- les travaux ne conduisent pas à la construction d'un établissement neuf après démolition de l'existant.

Depuis le 1er janvier 2024, les travaux de réhabilitation lourde d'immeubles autres que ceux à usage d'habitation sont également visés par le bénéfice de ce dispositif.

4.1.2.1. Travaux de rénovation

Les travaux de rénovation sont ceux qui impliquent la reprise totale ou de l'essentiel des structures intérieures d'un immeuble ou qui sont destinés à doter les bâtiments des normes actuelles de confort lorsque ces travaux constituent des éléments de l'actif immobilisé.

Sont ainsi éligibles, les travaux de transformation ou d'aménagements importants et de consolidation ou de modernisation

- ayant pour conséquence l'entrée d'un nouvel élément dans l'actif ;
- entraînant une augmentation de valeur d'un élément d'actif immobilisé ;
- prolongeant d'une manière notable la durée probable d'utilisation d'un élément d'actif immobilisé.

En revanche, ne sont pas éligibles les travaux de réfection de la toiture, de revêtements de sols ou de travaux de peinture qui n'apportent aucune plus-value à l'actif. Toutefois, l'ensemble de ces dépenses qui s'inscriraient dans le cadre d'une opération globale de rénovation seraient éligibles dès lors qu'elles seraient régulièrement inscrites à l'actif immobilisé.

4.1.2.2. Travaux de réhabilitation

On distingue deux types de travaux de réhabilitation :

- les travaux de réhabilitation légère ou moyenne qui, sans toucher au gros oeuvre, permettent la remise aux normes d'habitabilité actuelle d'un bâtiment ancien (installation d'un équipement sanitaire complet, accompagné ou non de la réfection de l'électricité, installation d'un chauffage central ou électrique, amélioration de l'isolation...),
- les travaux de réhabilitation lourde ou exceptionnelle qui, outre les travaux précédemment décrits, entraînent une redistribution des pièces dans un logement ou des logements par étages accompagnés d'une reprise du gros oeuvre, sans toucher à l'équilibre existant, et d'une remise aux normes d'habitabilité actuelles. Dans certains cas, ces travaux peuvent conduire à reprendre la structure porteuse de l'immeuble lorsque sa solidité est atteinte en profondeur.

Pour les établissements déjà classés, sont également considérés comme des travaux de réhabilitation, les travaux qui, sans augmenter la capacité d'hébergement de l'établissement, conduisent à la démolition de la structure porteuse de l'immeuble suivie d'une opération de reconstruction. La capacité d'hébergement s'apprécie à partir du nombre de chambres offertes à la clientèle.

Pour être éligibles à la réduction d'impôt, ces travaux doivent :

- aboutir à l'entrée d'un nouvel élément dans l'actif ;
- entraîner une augmentation de valeur d'un élément d'actif immobilisé ;
- prolonger d'une manière notable la durée probable d'utilisation d'un élément d'actif immobilisé.

4.1.3. Travaux de rénovation d'autres biens immobiliers

Les rénovations d'immeubles se décomposent généralement en deux phases : la réalisation de travaux immobiliers et l'installation ou le renouvellement d'équipements mobiliers.

Les travaux immobiliers comprennent les travaux de construction proprement dits, les travaux d'équipement des immeubles (travaux d'installation qui comportent la mise en œuvre d'éléments qui perdent leur caractère mobilier en raison de leur incorporation à un ensemble immobilier) et les travaux de réparation ou de réfection pour la remise en état des immeubles.

Les travaux consistant en l'installation d'équipements mobiliers et le renouvellement de biens mobiliers ouvrent en principe droit à réduction d'impôt, sous réserve que les biens en cause soient neufs.

En revanche, l'éligibilité des travaux immobiliers n'est pas systématique. En effet, l'aide fiscale n'a pas pour objet de financer des travaux d'amélioration ou l'entretien d'immeubles. Elle est réservée aux opérations "lourdes" dépassant, par essence, le simple entretien ou la rénovation légère des installations existantes.

Il en est ainsi lorsque les travaux effectués ont pour effet d'apporter une modification importante du gros œuvre ou des aménagements internes de l'immeuble existant qui, par leur importance, équivalent à une véritable reconstruction.

4.1.6. Investissements portant sur des navires de croisière neufs

La loi de finances pour 2019 a mis en place un nouveau volet éligible à la réduction d'impôt.

Il porte sur les investissements relatifs aux navires de croisière neufs d'une capacité maximum de 400 passagers affectés exclusivement à la navigation dans la zone économique exclusive de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte, de la Polynésie française, de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin, de Saint-Pierre-et-Miquelon, des îles Wallis et Futuna ou de la Nouvelle-Calédonie.

Remarque :

Le même dispositif est ouvert au titre du crédit d'impôt pour investissement dans les DOM. Au titre de ce crédit d'impôt, seuls sont éligibles les navires affectés à la navigation dans la zone économique exclusive de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion ou de Mayotte.

L'entrée en vigueur de ce nouveau volet diffère selon la localisation de mise en service de l'investissement :

- pour les investissements mis en service en Polynésie française, à Saint-Barthélemy, à Saint-Pierre-et-Miquelon, dans les îles Wallis et Futuna ou en Nouvelle-Calédonie il est entré en vigueur au titre des exercices ouverts depuis le 1er janvier 2020, au bénéfice des investissements pour lesquels une demande d'agrément a été déposée depuis le 1er janvier 2019 ;
- pour les investissements mis en service dans les DOM et à Saint-Martin, les dispositions de la loi de finances pour 2019 s'appliquent aux investissements pour l'agrément desquels une demande a été déposée depuis le 10 mars 2022 ([Décret 7 mars 2022, n° 2022-330](#), art. 1).

La condition de navigation exclusive dans les zones précitées a été assouplie pour les exercices ouverts depuis 2022.

Depuis cette date, les navires doivent seulement être affectés à la croisière régionale au départ et à l'arrivée des ports des zones suscitées et le volume annuel de leurs opérations doit comprendre au moins 90 % des têtes de ligne au départ et à l'arrivée d'un de ces ports, de même qu'au moins 75 % de leurs escales.

Cet assouplissement est entré en vigueur :

- pour les investissements mis en service en Polynésie française, à Saint-Barthélemy, à Saint-Pierre-et-Miquelon, dans les îles Wallis et Futuna ou en Nouvelle-Calédonie, au titre des exercices ouverts depuis le 1er janvier 2022 et pour l'agrément desquels une demande est déposée depuis le 1er janvier 2019 ;
- pour les investissements mis en service dans les DOM et à Saint-Martin, pour les investissements pour l'agrément desquels une demande a été déposée depuis le 10 mars 2022 ([Décret 7 mars 2022, n° 2022-330](#), art. 1).

Différentes conditions doivent être remplies pour bénéficier de la réduction d'impôt au titre des navires de croisière :

- l'octroi d'un agrément préalable du ministre chargé du budget ;
- le choix des fournisseurs doit résulter d'une procédure de mise en concurrence préalable à la demande d'agrément et ayant fait l'objet d'une publicité ;
- le navire doit battre pavillon d'un Etat membre de l'UE ou d'un Etat partie à l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ;
- la société exploitante doit détenir une filiale dans l'un des territoires susmentionnés.

4.2. Investissements soumis à agrément

4.2.1. Agrément obligatoire

Dans certains cas, l'octroi de l'avantage fiscal est subordonné à l'obtention d'un agrément préalable du ministre chargé du budget. Les investissements suivants sont obligatoirement soumis à agrément :

- des investissements éligibles dont le montant par programme est supérieur :

- à 1 000 000 €, lorsque le contribuable ou un membre de sa famille participe directement et de façon continue à l'exploitation,
- dans le cas contraire, à 250 000 € (l'investissement est réalisé par des personnes physiques agissant à titre non professionnel, c'est-à-dire lorsqu'ils ne participent pas à l'activité). Avant la loi du 27 mai 2009, le seuil de dispense d'agrément pour ces investissements était de 300 000 €. Le nouveau seuil est entré en vigueur pour les investissements réalisés à compter de novembre 2009.

Remarque :

Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2015, ces seuils ne s'apprécient non plus par programme et par exercice, mais uniquement par programme. Pour l'administration fiscale, un programme s'entend des acquisitions de biens simultanées ou successives sur un exercice ou sur plusieurs exercices, sous réserve dans cette seconde hypothèse que les investissements soient indissociables et aient une finalité commune, quelles que soient les modalités de leur financement (déduction directe, souscription au capital, prise en location longue durée, crédit-bail, subventions, etc.).

Lorsque l'investissement est réalisé par une société de personnes qui l'inscrit à l'actif de son bilan, le seuil au-delà duquel un agrément est exigé s'apprécie au niveau de cette société et non de ses associés, alors même que les associés sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part de bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société.

[CE, 7 nov. 2018, n° 408101](#)

- quel que soit leur montant :
 - investissement dans certains secteurs dits "sensibles" comme : transports, navigation de plaisance, agriculture, pêche maritime, aquaculture, industrie charbonnière, sidérurgie, construction navale, fibres synthétiques, industrie automobile, entreprises en difficulté, rénovation ou réhabilitation d'hôtels, de résidences de tourisme et de villages de vacances classés, navires de croisière ou enfin, les investissements nécessaires à l'exploitation d'un service public local à caractère industriel ou commercial affermé ou concédé,
 - investissement réalisé par une société soumise à l'IS et l'immobilisation est donnée en location à un exploitant

[BOI-BIC-RICI-20-10-20, § 1](#)

L'octroi de l'agrément est tacite à défaut de réponse de l'administration dans un délai de 3 mois à compter de la réception de la demande (2 mois lorsque la demande relève de la compétence du directeur des services fiscaux du département).

4.2.2. Dispense d'agrément

Certains investissements sont dispensés de la nécessaire obtention de l'agrément :

- entreprises exerçant en Outre-Mer, dans un secteur non sensible

- entreprises exerçant en Outre-Mer, dans un secteur dit "sensible", depuis au moins 2 ans, et réalisant des investissements n'excédant pas 250 000 € hors TVA déductible, par programme et par exercice.

Les entreprises qui remplissent ces conditions doivent joindre à leur déclaration de résultat un état récapitulatif des investissements réalisés au cours de l'exercice et au titre desquels elles entendent bénéficier de la réduction d'impôt.

Lorsque l'investissement est réalisé dans le cadre d'un schéma locatif, l'état récapitulatif doit être fourni par l'entreprise bailleuse.

Remarques :

Avant la loi du 27 mai 2009, le seuil de dispense d'agrément pour les investissements réalisés dans les secteurs sensibles était de 300 000 €. Le nouveau seuil est entré en vigueur pour les investissements réalisés à compter de novembre 2009.

Cette dispense d'agrément ne s'applique plus au secteur des transports, sauf pour certains investissements spécifiques.

[BOI-BIC-RICI-20-10-20](#), § 60

5. Secteurs d'activité concernés

L'exploitant des immobilisations doit exercer dans un secteur d'activité éligible au dispositif. Par principe, toutes les activités agricoles, commerciales, industrielle et artisanales sont éligibles sauf celles limitativement prévues par la loi. N'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt les investissements donnés en location ou mis à la disposition de ménages ou de syndicats de copropriétaires, y compris dans le cadre de contrats incluant la fourniture de prestations de service, ni ceux réalisés dans les secteurs d'activité suivants :

- commerce (achat-revente de matières premières ou de produits fabriqués sans transformation susceptible d'en modifier l'usage) (code NAF 50, 51 et 52) ;
- restauration (y compris les cafés débits de tabac et débits de boisson) (code NAF 553, 554 et 555) à l'exception des restaurants dont le dirigeant ou un salarié est titulaire du titre de maître-restaurateur et qui ont été contrôlés dans le cadre de la délivrance de ce titre ainsi que, le cas échéant, des restaurants de tourisme classés et des restaurants intégrés à un établissement hôtelier classé même si le restaurant ne l'est pas ;
- conseil et expertise ;
- recherche et développement (code NAF 73), sauf pour les investissements réalisés depuis le 28 mai 2009 ;
- éducation, santé et action sociale (code NAF 80 et 85) ;
- banque, finance et assurance (code NAF 65, 66 et 67) ;

- activités immobilières et activités de location de meublé de tourisme (code NAF 70) : ne relèvent pas de ce secteur et ne sont donc pas exclus les chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme classés. Les conventions d'hébergement qui, du fait des services fournis ou proposés, dépassent la simple jouissance du bien ne relèvent pas de ce secteur mais de la para-hôtellerie ;
- navigation de croisière (sauf exception), la réparation automobile, les locations sans opérateurs, à l'exception de la location directe de navires de plaisance ou au profit des personnes physiques utilisant pour une durée n'excédant pas 2 mois des véhicules de tourisme ;
- location sans opérateur (à l'exception de la location de véhicules automobiles à des personnes physiques pour une durée n'excédant pas 2 mois et de navires de plaisance) ;
- réparation automobile ;
- services fournis aux entreprises (code NAF 74), à l'exception de la maintenance (entretien et réparation du matériel technique de production de biens ou de services), des activités qui relèvent du secteur des services informatiques, du bâtiment et des travaux publics, des services auxiliaires aux transports (manutention portuaire et aéroportuaire, entreposage), des activités de maintenance, nettoyage, de conditionnement à façon et des centres d'appel ;
- activités de loisirs (code NAF 92), sportives et culturelles, à l'exception, d'une part, de celles qui s'intègrent directement et à titre principal à une activité hôtelière ou touristique et ne consistent pas en l'exploitation de jeux de hasard et d'argent et, d'autre part, de la production et de la diffusion audiovisuelles et cinématographiques (pour la production, il s'agit des activités qui concourent directement à la création ou à l'extension outre-mer soit d'établissements qui y assurent la production d'oeuvres audiovisuelles et cinématographiques, soit d'industries techniques de production de telles oeuvres ; le secteur de la diffusion comprend les activités qui concourent directement à la création ou à l'extension d'établissements implantés outre-mer et qui y assurent la diffusion d'oeuvres audiovisuelles et cinématographiques, quel que soit le support technique utilisé, à l'exclusion des activités d'achat-revente et de la location des supports techniques) ;
- activités associatives (code NAF 91) ;
- activités postales.

BOI-BIC-RICI-20-10-10-20

Inst. adm. 30 janv. 2007, BOI 5 B-2-07 § n° 68 à 104

La réduction d'impôt ne s'applique pas à l'acquisition de véhicules visés par la taxe sur les véhicules de société (même s'ils n'y sont pas soumis en pratique) sauf s'ils sont strictement indispensables à l'exercice d'une activité aquacole, agricole, sylvicole ou minière.

Toutefois, la réduction d'impôt s'applique à l'acquisition de véhicules de tourisme émettant une quantité de dioxyde de carbone inférieure ou égale à 117 grammes par kilomètre (véhicules non soumis au malus écologique) exploités dans le cadre de l'activité de location de véhicules ou d'une activité de transport public de voyageurs.

L'assiette de la réduction d'impôt est plafonnée, par véhicule, à :

- 30 000 € pour les véhicules dont la source d'énergie est exclusivement l'électricité, l'hydrogène ou une combinaison des deux ;
- 25 000 € pour les véhicules autres que ceux dont la source d'énergie est exclusivement l'électricité, l'hydrogène ou une combinaison des deux et dont les émissions de dioxyde de carbone sont inférieures ou égales à 50 grammes par kilomètre ;
- 20 000 € pour les véhicules dont les émissions de dioxyde de carbone sont supérieures à 50 grammes par kilomètre et inférieures ou égales à 117 grammes par kilomètre.

[BOI-BIC-RICI-20-10-20-10](#)

[Décret du 22 août 2024, n° 2024-881](#)

Remarque

Dans le cas où, dans un même établissement, une immobilisation est affectée à plusieurs activités dont certaines relèvent de secteurs exclus du champ d'application de la réduction d'impôt, celle-ci ne peut être pratiquée qu'à concurrence d'une partie de la valeur de cette immobilisation, qui est déterminée au prorata de son affectation aux activités des secteurs éligibles.

6. Obligation de conservation et de maintien d'affectation des biens ou titres

Ces investissements productifs doivent être affectés à l'activité pour laquelle ils ont été créés ou acquis pendant :

- en principe, une durée de 5 ans à compter de leur acquisition ou construction, ou pendant leur durée normale d'utilisation si elle est inférieure, et pour les investissements réalisés depuis le 28 mai 2009, 7 ans minimum pour les investissements dont la durée normale d'utilisation est égale ou supérieure à 7 ans.
- 15 ans pour les investissements relatifs à des travaux de construction, de rénovation ou de réhabilitation d'hôtels, de résidences de tourisme ou de villages vacances achevés à compter du 1^{er} janvier 2019, ou dont le fait générateur de l'investissement intervient à cette date, loi de finances pour 2019, art. 131 (voir notre actualité [Loi de finances pour 2019 \(Loi 28/12/2018\)](#))
- 10 ans (pour les investissements mis en service au titre des exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021 et pour lesquels une demande d'agrément a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2020) (contre 15 ans antérieurement) pour les investissements portant sur des navires de croisières neufs d'une capacité maximum de 400 passagers affectés à la navigation dans certaines zones économiques. [Loi de finances pour 2020](#), art. 159 / CGI art. 199 undecies B

Si, dans ce délai, l'investissement est cédé ou cesse d'être affecté à l'activité pour laquelle il a été créé ou acquis, ou si l'acquéreur cesse son activité, la réduction d'impôt pratiquée fait l'objet, d'une

reprise au titre de l'année au cours de laquelle cet événement est intervenu sauf si la transmission du bien présente, du point de vue fiscal, un caractère intercalaire.

Ainsi, en cas de transmission à titre gratuit ou d'apport en société d'une entreprise individuelle (ou d'une branche complète d'activité de cette entreprise), la réduction d'impôt n'est pas reprise si l'entreprise bénéficiaire de la transmission prend l'engagement, dans l'acte constatant la transmission (ou, à défaut, par acte sous seing privé), de conserver et de maintenir l'affectation initiale des immobilisations en cause pendant la fraction du délai de conservation restant à courir à compter de la transmission.

Remarque :

La décision d'agrément dont a bénéficié le cas échéant l'entreprise transmise s'applique à l'entreprise bénéficiaire de la transmission. Toutefois, celle-ci doit en informer l'autorité qui a délivré l'agrément

Lorsque l'investissement est réalisé par une société ou un groupement relevant du régime des sociétés de personnes, les associés ou membres doivent conserver les parts ou actions de cette société ou de ce groupement pendant un délai de 5 ans à compter de la réalisation de l'investissement ou pendant la durée normale d'utilisation de l'investissement si elle est inférieure.

De plus, l'associé de la société ayant investi doit conserver ces titres (parts ou actions) pendant au moins 5 ans à compter de la réalisation de l'investissement (CGI art. 199 undecies B, al. 25). À défaut, la réduction d'impôt pratiquée fait l'objet d'une reprise, il en va de même, en principe, dans le cas du décès du contribuable.

Toutefois, par une réponse ministérielle en date du 24 mai 2011, il a été admis qu'en cas de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à une imposition commune avant l'expiration du délai de 5 ans, la réduction d'impôt ayant été imputée ne fasse pas l'objet d'une reprise. *"Dès lors, en cas de décès, il sera seulement mis fin à la possibilité d'utiliser la fraction de la réduction d'impôt n'ayant pas encore été imputée."*

[RM. Le Bris JOAN 24 mai 2011, n°96586](#)

[BOI-BIC-RICI-20-10-20-50, § 170](#)

7. Exploitation des immobilisations par l'investisseur ou par un locataire

7.1. Principe

Le propriétaire peut exploiter lui-même les immobilisations ou les donner en location à un exploitant.

En cas d'exploitation par le propriétaire lui-même, ce dernier bénéficie de 100 % de la réduction d'impôt prévue.

Si les immobilisations sont données en location, le contrat de location doit alors respecter certaines conditions :

- être d'une durée au moins égale de 5 ans ou de la durée normale d'utilisation du bien loué si celle-ci est inférieure à 5 ans,

- le contrat doit avoir un caractère commercial,
- l'entreprise locataire aurait pu bénéficier de la réduction d'impôt si elle avait acquis directement le bien,
- l'entreprise bailleuse a son siège social en France métropolitaine ou dans les DOM.

Si dans le délai de 5 ans de la mise à disposition du bien loué ou pendant sa durée normale d'utilisation si elle est inférieure, l'une des conditions cesse d'être respectée, la réduction d'impôt pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle cet événement se réalise.

Remarque :

Selon la doctrine administrative, ces dispositions ne peuvent s'appliquer qu'en cas de location et non de sous-location. Elle considère que les biens qui sont détenus par une entreprise dans le cadre d'un contrat de crédit-bail et qui font l'objet d'une sous-location, ou d'une convention équivalente, à l'entreprise exploitante ne sont pas éligibles au dispositif. Il en serait de même lorsque le bien donné à bail par son propriétaire est sous-loué par le locataire à l'utilisateur final.

Le Conseil d'Etat a toutefois infirmé cette position. Les juges ont en effet considéré que l'avantage pouvait s'appliquer à des équipements acquis par une SNC, loués par la SNC à une SARL, SARL qui les sous-louait à des utilisateurs finaux.

[CE n° 343241, 25 sept. 2013](#)

Concernant les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2015, lorsque l'activité est exercée dans un département d'outre-mer, l'entreprise doit avoir réalisé un chiffre d'affaires, au titre de son dernier exercice clos, inférieur à 20 millions d'euros. Lorsque l'entreprise n'a clôturé aucun exercice, son chiffre d'affaires est réputé être nul. Si le dernier exercice clos est d'une durée de plus ou de moins de douze mois, le montant du chiffre d'affaires est corrigé pour correspondre à une période de douze mois.

En cas de location à un exploitant, l'entreprise locataire ou crédit-preneuse doit avoir réalisé un chiffre d'affaires, au titre de son dernier exercice clos, inférieur à 20 millions d'euros. Lorsque l'entreprise n'a clôturé aucun exercice, son chiffre d'affaires est réputé être nul. Si le dernier exercice clos est d'une durée de plus ou de moins de douze mois, le montant du chiffre d'affaires est corrigé pour correspondre à une période de douze mois.

Ce seuil de 20 millions d'euros est abaissé à 15 millions d'euros pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019 puis à 10 millions d'euros pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020.

[Loi de Finances pour 2018](#) art. 72

L'entreprise locataire ou crédit-preneuse en communique le montant à la société réalisant l'investissement. Lorsque l'entreprise est liée, directement ou indirectement, à une ou plusieurs autres entreprises au sens du 12 de l'article 39, le chiffre d'affaires à retenir s'entend de la somme de son chiffre d'affaires et de celui de l'ensemble des entreprises qui lui sont liées.

En cas de location à un exploitant des immobilisations ouvrant droit à la réduction d'impôt, le bailleur est tenu de rétrocéder au locataire exploitant une partie de la réduction d'impôt. La rétrocession correspond à un pourcentage du montant de la réduction d'impôt pour lequel l'investissement a ouvert droit à la réduction.

CGI. art. 199 undecies B, I, dernier alinéa

Le taux minimum de rétrocession est de 56 % sans agrément, ou de 66 % avec agrément, pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2015 (voir supra concernant l'agrément).

Le taux exact de rétrocession est calculé par le rapport existant entre :

- au numérateur, la différence entre, d'une part, le montant hors taxes de l'investissement (diminué de la fraction de son prix de revient financée par une subvention publique) et, d'autre part, la valeur actualisée de l'ensemble des sommes mises à la charge du locataire lui permettant d'obtenir la disposition du bien et d'en acquérir la propriété au terme de la location ;
- au dénominateur, le montant de la réduction d'impôt.

Rappel :

Le taux de rétrocession était de :

- 50 % sans agrément, ou 60 % avec agrément, pour les investissements réalisés avant le 1^{er} janvier 2011,
- 52,63 % sans agrément, ou de 62,5 % avec agrément, pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011

La rétrocession au locataire de l'avantage fiscal peut être effectuée sous forme d'une diminution du loyer ou d'une diminution du prix de cession du bien au locataire au terme du bail.

8. Fait générateur de la réduction

Concernant les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2015, le fait générateur est la mise en service de l'investissement.

Cette mise en service de l'investissement doit intervenir au plus tard le 31 décembre 2029.

9. Base de calcul de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt est calculée sur le montant hors taxe des investissements productifs à l'exclusion des frais de toute nature, notamment les commissions d'acquisition à l'exception toutefois des frais de transport, d'installation et de mise en service amortissables, des investissements productifs.

Ce prix de revient est diminué, le cas échéant, de la fraction de leur prix de revient financée par une subvention publique (sauf exception ci-dessous) et, à compter du 1^{er} janvier 2015, de toute aide publique concourant au financement de l'investissement, que ces subventions et aides soient

accordées au bailleur ou crédit-bailleur ou au locataire ou crédit-preneur.

"La valeur des immobilisations à retenir pour le calcul de la réduction d'impôt correspond à leur prix de revient hors TVA récupérable pour lequel elles sont inscrites au bilan de l'entreprise propriétaire et qui sert de base au calcul des amortissements déductibles du résultat fiscal, diminué de la fraction de ce prix de revient financé par une subvention publique."

BOI-BIC-RICI-20-10-20, § 230

Inst. adm. 30 janv. 2007, BOI 5 B-2-07 § n° 133

Remarque :

L'administration fiscale a précisé que la déduction exceptionnelle de 40 % accordée au titre de l'amortissement de certains biens productifs ne doit pas être considérée comme une aide publique et n'a pas à venir en déduction de la base éligible au crédit d'impôt.

Les frais annexes afférents à l'opération, tels que les frais de montage des dossiers perçus par les cabinets de défiscalisation, sont exclus de l'assiette de la réduction d'impôt.

Les frais de transport, d'installation et de mise en service sont compris dans l'assiette de la réduction d'impôt.

Le montant retenu pour l'assiette de la réduction d'impôt peut par conséquent être différent de la valeur pour laquelle l'investissement est inscrit au bilan de l'entreprise.

Lorsque la subvention finance des immobilisations affectées pour partie à une activité éligible et d'autres non éligibles et que la décision d'octroi de la subvention ne permet pas de ventiler la subvention, la subvention doit être répartie proportionnellement au prix de revient de chacune des immobilisations.

En ce qui concerne l'acquisition et la pose de câbles sous-marins de communication, la réduction d'impôt porte sur la moitié du coût de revient hors taxes et hors frais de toute nature, notamment les commissions d'acquisition, à l'exception des frais de transport de ces équipements et opérations, diminuée du montant des subventions publiques accordées pour leur financement. La réduction d'impôt porte également sur le quart du coût de revient des câbles de secours sous-marin.

D'autre part, la base éligible des projets d'investissement initiés à compter du 28 mai 2009 qui comportent l'acquisition, l'installation ou l'exploitation d'équipements de production d'énergie renouvelable, est plafonnée, par watt produit. Ce plafond doit être fixé chaque année par arrêté conjoint du ministre chargé du budget et du ministre chargé de l'industrie.

[Loi du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer](#)

Pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015, remplaçant un investissement ayant bénéficié d'un dispositif fiscal d'incitation à l'investissement outre-mer (dans le cadre du présent dispositif ou du crédit d'impôt en faveur des investissements des entreprises outre-mer) la base de la réduction d'impôt doit être réduite du montant de la valeur réelle de cet investissement initial. Le montant ainsi déduit de l'assiette devrait correspondre à la valeur de marché des biens s'ils sont cédés, ou à leur valeur nette comptable s'ils sont conservés.

Enfin, en ce qui concerne les investissements portant sur des navires de croisières neufs d'une capacité maximum de 400 passagers affectés à la navigation dans certaines zones économiques, la base de la réduction d'impôt est égale à 20 % du coût de revient de l'investissement, hors taxes et hors frais de toute nature, notamment les commissions d'acquisition et les frais de transport des navires, diminuée du montant des subventions publiques accordées pour leur financement et, lorsque l'investissement a pour objet de remplacer un investissement ayant déjà bénéficié de la réduction d'impôt Girardin entreprise, du crédit d'impôt pour investissement en Outre-mer, ou de la déduction pour investissement réalisés en Outre-mer (dispositif applicable aux sociétés à l'IS) de la valeur réelle de l'investissement remplacé.

Attention :

Les subventions publiques ne sont pas prises en compte dans l'assiette de calcul de la réduction d'impôt.

Cependant, les aides octroyées par Mayotte, la Polynésie Française, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, les îles Wallis-et-Futuna ainsi que la Nouvelle-Calédonie, dans le cadre de leur compétence fiscale propre, au titre de projets d'investissements, entrent dans l'assiette de calcul. Ainsi, ces aides sont sans incidence sur l'assiette de la réduction.

[Loi du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer](#)

[BOI-BIC-RICI-20-10-20](#), § 240

11. Modalités d'imputation de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt s'impute, en principe, sur l'impôt sur le revenu calculé selon le barème de l'IR (non à taux proportionnel) dû au titre de l'année au cours de laquelle :

- en principe, l'investissement est mis en service,
- en cas d'acquisition d'un immeuble à construire ou de construction d'immeuble, l'année au cours de laquelle les fondations sont achevées (si l'immeuble n'est pas achevé dans les 2 ans suivant la date à laquelle les fondations sont achevées, la réduction d'impôt pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient le terme de ce délai),
- en cas de rénovation ou de réhabilitation d'hôtels, l'année au cours de laquelle les travaux sont achevés.

Remarque :

En cas de construction d'ensembles comprenant divers éléments ayant une unité propre et une affectation particulière, les contribuables peuvent pratiquer les réductions d'impôt afférentes à chacun de ces éléments ou groupes d'éléments, au titre des années au cours desquelles les éléments ou groupes d'éléments ont été achevés ou livrés.

Pour les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2014, la réduction d'impôt s'imputait sur l'IR dû au titre de l'année au cours de laquelle l'investissement avait été réalisé (année de livraison en cas d'acquisition, année d'achèvement en cas de création par l'entreprise, année de sa mise à disposition en cas de prise en crédit-bail)

Si l'impôt est insuffisant pour absorber en totalité la réduction dont il bénéficie, l'excédent est reportable sur l'impôt dû au titre des 5 années suivantes. S'il reste un reliquat, celui-ci est désormais perdu sauf pour certains entrepreneurs.

La loi de finances pour 2009 supprime la possibilité de demander, dans le cadre d'un investissement réalisé via une entreprise, le remboursement de la fraction non imputée de la réduction d'impôt ou son remboursement anticipé sauf pour les contribuables réalisant un investissement dans leur propre entreprise (à condition que ces derniers participent directement et personnellement à l'exploitation).

Pour ces derniers, la réduction d'impôt qui n'aura pu être imputée peut faire l'objet d'une demande de remboursement dès la 3ème année dans la limite de 100 000 € par an ou 300 000 € par période de 3 ans. Pour les autres contribuables, en l'absence d'imputation sur l'IR, la réduction d'impôt est perdue.

Ces mesures ne sont applicables qu'aux investissements réalisés à compter de 2009. Elles ne sont pas applicables aux réductions d'impôt et aux créances qui résultent :

- des investissements pour l'agrément ou l'autorisation préalable desquels une demande est parvenue à l'administration avant le 1er janvier 2009 ;
- des acquisitions d'immeubles ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier avant le 1er janvier 2009 ;
- des acquisitions de biens meubles corporels ou des travaux de réhabilitation d'immeuble pour lesquels des commandes ont été passées et des acomptes égaux à au moins 50 % de leur prix versés avant le 1er janvier 2009.

Pour plus de détails sur le report voir § infra

12. Plafonnement de la réduction

La réduction d'impôt générée par un investissement Girardin logement, industriel ou social, est soumise à plusieurs plafonnements, appréciés le cas échéant après mise en report de tout ou partie de la réduction en cas d'impôt sur le revenu issu du barème progressif insuffisant :

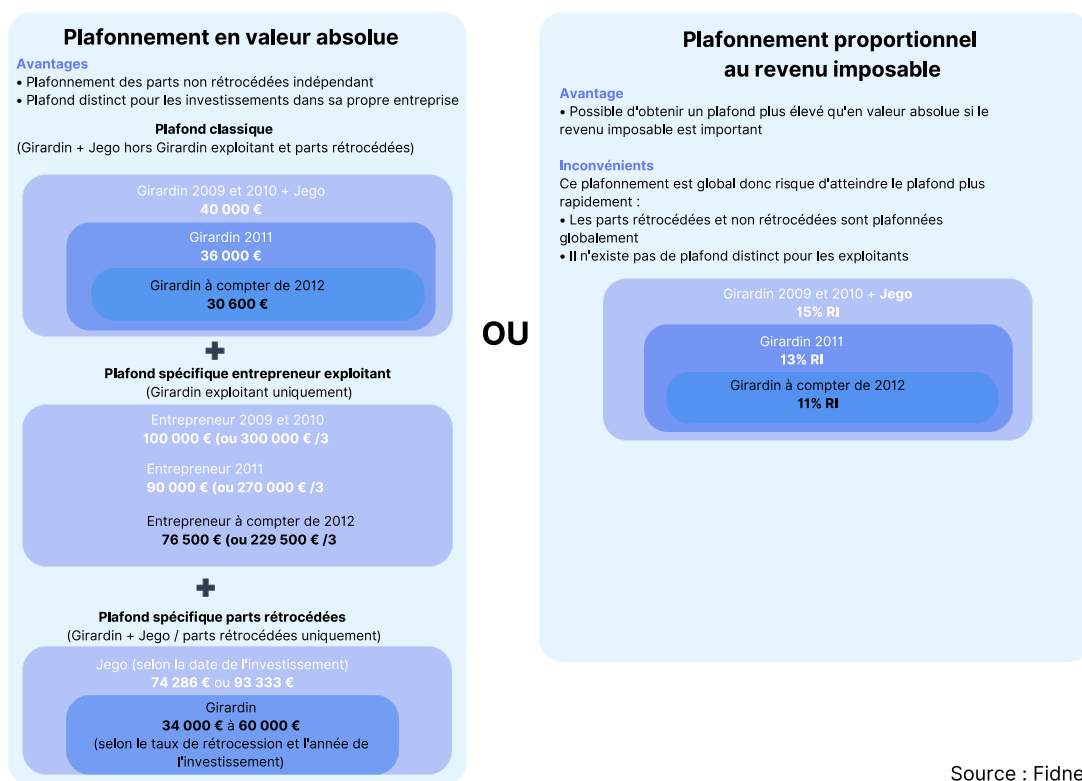
- Plafonnement des réductions d'impôt pour investissements en outre-mer, dans un premier temps (en pratique, devenu secondaire car le plus contraignant est le plafonnement global)
- Plafonnement global des niches fiscales, dans un second temps

12.1. Plafonnement spécifique aux investissements en outre-mer (CGI. art. 199 undecies D)

Le montant des réductions d'impôt sur le revenu pouvant être imputé au titre des investissements outre-mer réalisés dans le cadre des dispositifs Girardin depuis 2009, est limité au niveau du foyer fiscal, à une somme globale variable en fonction de :

- la nature de l'investissement,
- de sa date de réalisation (le plafond étant réduit chaque année, les anciens investissements bénéficient de plafonds plus élevés)

- et du choix du contribuable. En effet, le contribuable peut choisir entre :
 - un plafond en valeur absolue, mais ne prenant pas en compte, le cas échéant, la fraction de l'avantage rétrocedé (plafonnée distinctement), majoré en faveur des investisseurs-exploitants,
 - et un plafond proportionnel à son revenu imposable mais incluant la part rétrocedée, et ne tenant pas compte du statut de l'investisseur.



Source : Fidnet

Remarque :

L'option pour ce plafond est effectuée en cochant la case 7 QA de la déclaration n° 2042-IOM ([voir Déclarations - IR](#)).

La fraction de réduction qui dépasse le plafond n'est pas reportable sur les années suivantes.

Investissements concernés

Ce dispositif de plafonnement s'applique aux réductions d'impôt et aux reports qui résultent des investissements réalisés dans le cadre des dispositifs Girardin (qu'il s'agisse d'investissements réalisés par les particuliers ou dans le cadre d'une entreprise) et Girardin social (Jego) réalisés à compter de 2009.

Remarque

Ce mode de plafonnement ne s'applique en revanche pas au crédit d'impôt au titre des investissements réalisés par les entreprises dans les DOM (CGI, art. 244 quater W et s.).

Le plafonnement est annuel et concerne la réduction ainsi que les éventuels reports de réduction afférents à aux investissements .

Pour apprécier le niveau de plafonnement applicable en année N on retient le montant des réduction d'impôt et report de réduction réellement imputés (c'est-à-dire dans la limite du montant de l'IR du par le contribuable) au titre d'une année N.

Attention :

Ce plafonnement ne concerne pas les investissements réalisés après le 1^{er} janvier 2009 mais pour lesquels a été effectuée avant cette date :

- une demande d'agrément
- OU un versement d'un acompte d'au moins 50 %
- OU une déclaration d'ouverture de chantier

BOI-IR-RICI-80-20-20

Inst. adm. 23 déc. 2011, BOI 5 B-17-11

12.2. Plafonnement global des niches fiscales (CGI. art. 200-0 A)

L'avantage fiscal généré par un investissement Girardin industriel entre dans le champ d'application du plafonnement des niches fiscales. Ainsi, le montant n'ayant pas dépassé le plafonnement spécifique Girardin s'additionne aux autres avantages fiscaux soumis au plafonnement global des niches fiscales. CGI. art. 200-0 A.

À compter du 1^{er} janvier 2013, le plafonnement global des niches fiscales est de 10 000 €.

Mais les investissements Outre-mer (articles 199 *undecies* A, B et C du CGI) réalisés en 2013 disposent d'une enveloppe supplémentaire de 8 000 € par an et par foyer fiscal par rapport au plafonnement de droit commun, permettant ainsi de porter le plafond à 18 000 €, qu'ils partagent avec les SOFICA et à compter des revenus 2015 avec le Pinel Outre-mer.

Le montant de la réduction fiscale retenue pour le calcul du plafonnement global est le montant net de rétrocession au locataire, soit 30 % de la réduction obtenue en cas d'investissement réalisé à compter du 1^{er} janvier 2015 (35 % auparavant).

En cas d'obtention d'une réduction Girardin industriel et d'aucun autre avantage fiscal soumis au plafonnement global au titre de la même année, la réduction maximale pouvant être obtenue est de :

- 52 941 € / 40 909 € pour un investissement réalisé à compter du 1^{er} janvier 2015 respectivement avec des taux de rétrocession de 66% et 56 %
- 48 000 € / 37 999 € pour un investissement réalisé avant le 1^{er} janvier 2015 respectivement avec des taux de rétrocession de 62,5 % et 52,37 %

Attention :

Les avantages fiscaux soumis au plafonnement global de 10 000 €, donc hors Girardin, s'imputent en priorité sur le plafond de 10 000 €. Les avantages fiscaux des dispositifs Girardin bénéficient donc du reliquat du plafond de 10 000 € auquel s'ajoute 8 000 €.

14. Règles de non cumul

La réduction d'impôt accordée pour un investissement Girardin industriel ne peut pas être cumulée, sur le même investissement, avec les dispositifs suivants :

- Girardin logement (CGI. art. 199 undecies A) ;
- Souscription au capital de PME réduction IR (CGI. art. 199 terdecies 0-A).

Remarque :

Le contribuable peut tout à fait cumuler dans son patrimoine, par exemple, un "Girardin logement" portant sur un immeuble, un "Girardin industriel" portant sur une immobilisation et un "Scellier" sur un autre immeuble.

Rappel :

La réduction d'impôt accordée pour un investissement Girardin industriel ne pouvait pas être cumulée pour même investissement avec la réduction ISF au titre d'une souscription au capital de PME (CGI. art. 885-0 V bis anc.) qui a été supprimée par la loi de finances pour 2018 avec la mise en place de l'IFI.

15. Remise en cause de la réduction d'impôt

15.1. Principe

En cas de non-respect d'une des obligations de conservation ou des engagements pris par le contribuable, la réduction d'impôt pratiquée est reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient l'évènement.

Cas de reprise :

- le bien ou les parts de la société sont cédés pendant la durée de l'engagement ;
- changement d'affectation de l'investissement ;
- cessation de l'activité éligible ;
- résiliation du contrat de location dans les 5 ans de la mise à disposition du bien au locataire ou pendant la durée normale d'utilisation du bien.

Rappel :

Le locataire exploitant cesse son activité dans les 5 ans de la mise à disposition du bien loué ou pendant la durée normale d'utilisation du bien, la reprise de la réduction est limitée aux $\frac{3}{4}$ du montant total de la réduction.

16. Tableau récapitulatif - Avantages et Inconvénients

Avantages	Inconvénients
• <u>Importance de la réduction d'impôt</u> : elle peut dépasser 100 % de l'investissement du contribuable grâce : ○ au taux minimum de 44,12 % pouvant atteindre 63,42 %. ○ à la base de la réduction constituée, non du montant de l'investissement réalisé par le contribuable, mais de l'investissement HT réalisé par l'entreprise. • <u>Faculté d'investissement en direct ou par le biais d'une société</u> • <u>Durée d'engagement limitée</u> • <u>Possibilité de report</u> du surplus de réduction d'impôt sur l'impôt sur le revenu des années suivantes • <u>Aucune limite quant au nombre d'investissements</u>. • Travaux de rénovation ou de réhabilitation d'hôtel, de résidence de tourisme et de village de vacances classés dans les DOM : ○ Déduction de la totalité des amortissements pratiqués à raison de l'ensemble immobilier, par dérogation à la limitation de l'article 39 C du CGI réalisé par une société de personnes. ○ Le contribuable non exploitant peut imputer sur son revenu global les déficits provenant des travaux précités, ceci à l'encontre du droit commun de l'article 156 I 1° bis du CGI.	• Certaines activités et investissements n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt car non éligibles au dispositif • Même si l'investissement est éligible, <u>l'obtention d'un agrément</u> peut être obligatoire. • Avantages fiscaux soumis à des plafonnements • <u>Engagement de conservation et de maintien des biens à leur affectation pendant au moins 5 ans.</u> • <u>Rétrocession indirecte importante de la réduction d'impôt</u> au profit du locataire.

17. Obligations déclaratives

Des obligations déclaratives sont à remplir.

Pour plus d'éléments concernant les obligations déclaratives, voir notre documentation sur la [Défiscalisation non immobilière](#).

18. Textes de référence

Base actuelle de l'administration fiscale

- CGI. art. 199 undecies B
- CGI. art. 242 sexies
- CGI. art. 46 AG quaterdecies
- CGI. annexe III art. 46 quaterdecies Y
- [Loi du 21 juillet 2003 de programme pour l'outre-mer](#)
- [Loi du 27 mai 2009 pour le développement économique des outre-mer](#)
- [Décret du 23 novembre 2007](#) relatif aux obligations déclaratives des sociétés réalisant les investissements défiscalisants.
- [BOI- BIC-RICI-20-10-10-10](#) : bénéficiaires de la réduction d'impôt
- [BOI- BIC-RICI-20-10-10-20](#) : investissements et secteurs d'activité éligibles
- [BOI- BIC-RICI-20-10-10-30](#) : secteurs d'activité exclus
- [BOI-BIC-RICI-20-10-20](#) : modalités d'application de la réduction d'impôt
- [BOI-BIC-RICI-20-10-20-50](#) : obligation de conservation
- [BOI-ANNX-000292](#) : Liste des pièces ou renseignements à joindre à toute demande d'agrément pour l'aide fiscale aux investissements outre-mer

Ancienne base de l'administration fiscale

- [Inst. adm. 30 janv. 2007, BOI 5 B-2-07](#) relative au dispositif Girardin industriel au profit des personnes physiques
- [Inst. adm. 23 déc. 2011, BOI 5 B-17-11](#) relative au plafonnement Girardin