

Loi de finances 2024

Défiscalisation et investissement outre-mer

Charles FRANCOIS

Expert-comptable

Commissaire aux comptes



Centre de Gestion Agréé de Guadeloupe





Rapport de l'IGF Juillet 2023:

- **Dénonciation des fraudes liées aux investissements Outre-mer**

Secteurs visés par l'IGF:

- **Chauffe-eau solaire**
- **Location meublée touristique**
- **Location de voiture**



Chauffe-eau solaire ⁽²⁹⁾

Avant LF 2024:

Défiscalisation de plein droit ou avec agrément selon le montant de l'investissement (250 K€ ou 1 M€)

Depuis LF 2024

Exclusion définitive des chauffe-eau solaires du dispositif d'investissement outre-mer

Exclusion définitive du dispositif d'investissement outre-mer , de tous les investissements utilisés par les particuliers ou les syndicats de copropriété



Location meublée touristique (20-23)

Avant LF 2024:

- Défiscalisation de plein droit ou avec agrément selon le montant de l'investissement (250 K€ ou 1 M€)
- Obligation de louer en meublé touristique
- Option à TVA – Services para-hôteliers (art 261 D-4-b du CGI)
- Obligation d'exploiter le bien pendant **au moins 5 ans.**

Depuis LF 2024 :

Les locations meublées touristiques sont **en principe exclues** du dispositif

A l'exception des meublés de tourisme classés (classement hôtelier art L324-1-1 du code du tourisme),

à condition que soient proposés aux touristes **les 4** prestations para-hôtelières suivantes:

1. Service de réception , même non personnalisé
2. Fourniture du petit-déjeuner
3. Fourniture du linge de maison
4. Nettoyage régulier des locaux

Y compris les chambres d'hôtes assorties de prestations

Obligation d'exploiter le bien pendant **au moins 15 ans**



Location de véhicules et transport public de voyageurs (Taxis) – ⁽²⁶⁻²⁷⁾

Avant LF 2024:

Pour le secteur des Taxis :

- Agrément au 1^{er} euro
- Pas de plafond sur le prix du véhicule
- Pas de contrainte sur le seuil d'émission de dioxyde

Pour le secteur de la location de véhicule touristiques:

- Agrément selon le montant de l'investissement (250 K€ ou 1 M€)
- Pas de plafond sur le prix du véhicule
- Pas de contrainte sur le seuil d'émission de dioxyde

Depuis LF 2024 :

Location de véhicules et transport public de voyageurs:

Ne sont éligibles **que** les véhicules :

- Non polluants (émission de dioxyde de carbone <117 grammes/Km)
- Plafond de la base de la défiscalisation ⁽²⁷⁾ :
30 000 €,
Soit 10 500 € de crédit d'impôt maximum
Ou 11 475 € de réduction d'impôt maximum.



Véhicules de tourisme – Autres secteurs ⁽²⁵⁾

Avant LF 2024:

Véhicules de tourisme:

- **Tous les secteurs éligibles** – (BTP-TIC-Industrie-Hôtellerie-artisanat-...)
- Véhicules indispensables à l'activité éligible exercée
- Pas de limitation dans le choix du modèle de véhicule
- Pas de plafond de base

Depuis LF 2024 :

Défiscalisation des véhicules de tourisme:

Ne sont éligibles **que** pour l'exercice strictement indispensable des activités

(4 secteurs):

1. Aquacole,
2. Agricole
3. Sylvicole (exploitation des forêts)
4. Minière

Sans limite liée au seuil de pollution et sans plafonnement de base.



Secteur du transport et du haut débit⁽³¹⁾

Avant LF 2024:

- Le secteur du transport et du haut débit était éligible

Depuis LF 2024 :

Secteur du transport et du haut débit:

Les investissements réalisés dans les secteurs du transport et le haut débit sont dorénavant exclus de la défiscalisation jusqu'à l'autorisation formelle de la Commission européenne

Secteur du transport:

Sont exclus:

Les transports de passager par aéronef, voie maritime, route...

Les transports de marchandises



Pour les investissements en cours au 31/12/2023 ⁽²³⁾

Application des dispositions antérieures à la LF 2024 pour:

- Les investissements agréés au plus tard le 31/12/2023
- Les investissements pour l'agrément desquels une demande est parvenue à l'administration au plus tard le 31/12/2023 et pour lesquels des acomptes au moins égaux à 50% de leur prix ont été versés à cette date.
- Les acquisitions de biens meubles corporels qui font l'objet d'une commande au plus tard le 31/12/2023 et pour lesquels des acomptes au moins égaux à 50% de leur prix ont été versés à cette date.
- Les constructions d'immeubles ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier déposée au plus tard le 31/12/2023, dès lors que ces investissements sont achevés au plus tard le 31/12/2025.



Production d'électricité solaire ⁽¹⁵⁾

Avant LF 2024:

Panneaux solaires

Pas de défiscalisation pour investissement portant sur des installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil

Depuis LF 2024

- **Extension** des 4 dispositifs d'investissement outre-mer, aux installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil.
- Seules sont visées les installations dont la production est affectée pour au **moins 80% à l'autoconsommation** par l'exploitant et dont le prix de revient HT **est supérieur** à 250 000 €.

*Les projets d'investissement de construction ou de réhabilitation lourde d'immeubles autres que l'habitation incluant l'installation d'équipement de production d'électricité solaire **n'ont pas** à respecter la condition du coût de revient >250 K€*



Loi de finances 2024

Merci de votre attention



Friches Hôtelières ou industrielles ⁽²⁾

Avant LF 2024:

Pas de défiscalisation pour les acquisitions de friches hôtelières et industrielles faisant l'objet de travaux de réhabilitations lourdes

Depuis LF 2024

Extension du bénéfice de la défiscalisation aux friches hôtelières et industrielles faisant l'objet de réhabilitations lourdes.

Agrément préalable si investissement >1 M€

Conditions::

- Abandon des immeubles depuis au moins 2 ans,
- Production d'immeuble neuf,
- Absence de changement de destination de l'immeuble
- Absence de lien d'intérêt entre le cédant de la friche et les acquéreurs et exploitants.



Logement social_Crédit d'impôt ⁽³⁵⁾

Avant LF 2024:

- Travaux de rénovation et réhabilitations sur logements anciens: Crédit d'impôt autorisé uniquement pour les logements achevés depuis plus de 20 ans à **soit dans les quartiers NPNRU, soit dans les quartiers prioritaires**
- Les immeubles acquis ou construits devaient être achevés dans un **délai de 2 ans à compter de l'achèvement des fondations**

Depuis LF 2024

- Suppression de la condition de localisation géographique. Désormais crédit d'impôt possible pour les travaux de rénovation et de réhabilitation de logements sociaux anciens, quel que soit le lieu de situation de l'immeuble concerné dans les DOM,
- Extension de travaux éligibles aux travaux permettant aux logements d'acquérir des performances énergétiques et environnementales
- Les immeubles acquis ou construits doivent désormais être achevés dans un **délai de 3 ans** à compter de l'achèvement des fondations (dispositions applicables aux fondations immobilières dont fondations achevées depuis le 01/01/2021)