



DÉFISCALISATION
ET FINANCEMENT DE PROJETS

Votre partenaire de confiance en défiscalisation

RESUME DES NOUVELLES MESURES DE DEFISCALISATION NATIONALE EN FAVEUR DE LA REHABILITATION LOURDE DES BATIMENTS DETRUIITS PENDANT LES EMEUTES

1 - ACQUISITION D'UN BATIMENT DETRUIT PAR UN TIERS EN VUE DE LE REHABILITER

- La mesure issue de la Loi de Finances pour 2025 vise initialement l'acquisition d'un bâtiment professionnel détruit durant les émeutes par un tiers en vue de le réhabiliter et de l'exploiter.
- L'aide fiscale peut être sollicitée à concurrence du coût d'achat du foncier et du bâtiment détruit, ainsi que des travaux de réhabilitation lourde à réaliser, sous réserve notamment des conditions suivantes :



- L'acquisition des bâtiments détruits a lieu entre le 1er janvier 2025 et le 31 décembre 2027.
- Les immeubles ont été détruits lors des émeutes entre le 13 mai et le 31 août 2024 inclus.
- Les travaux portant sur ces investissements concourent à la production d'un immeuble neuf.
- Les travaux sont achevés dans un délai de trois ans à compter de l'acquisition de l'immeuble.
- Après la réalisation des travaux, les investissements sont exploités dans le cadre d'une activité éligible à la défiscalisation ou, par dérogation, d'une activité commerciale.
- Il n'existe aucun lien d'intérêt entre le cédant de l'immeuble, d'une part, et les acquéreurs et les exploitants, d'autre part.
- Cette mesure temporaire, exceptionnelle et dérogatoire ouvre la défiscalisation à la l'acquisition de fonciers comprenant des bâtiments professionnels détruits pendant les émeutes en vue de les réhabiliter. Après travaux, les investissements doivent être exploités dans le cadre d'une activité éligible à la défiscalisation ou, par dérogation, d'une activité commerciale.



DÉFISCALISATION
ET FINANCEMENT DE PROJETS

Votre partenaire de confiance en défiscalisation

2 - REHABILITATION D'UN BATIMENT DETRUIT PAR SON PROPRIETAIRE

- La **réhabilitation des bâtiments détruits par leurs propriétaires** avait été évoquée lors des réunions précédant l'élaboration de la Loi de Finances mais **a omis d'être transcrite dans le texte final de la Loi.**
- Les organisations professionnelles locales (MEDEF, CCI, FEINC, CPME, CMA, UPA, CAP NC, etc.) appuyées à Paris par la FEDOM ont œuvré pour que ce cas soit également inclus dans la mesure de défiscalisation.
- Le ministre des Outre-mer a annoncé le 29 mars 2025 à Nouméa que la défiscalisation sera étendue aux propriétaires qui réhabilitent leurs commerces pour leur propre exploitation comme les petits propriétaires, mais aussi, lorsque l'exploitation commerciale de ces locaux est confiée à un tiers, par exemple lorsqu'une société loue à des exploitants, à l'image des centres commerciaux.
- Cette annonce permet le dépôt des demandes d'agrément fiscal, et devra faire l'objet par la suite d'une **précision législative, vraisemblablement dans la Loi de Finances pour 2026.**

3 - UN TAUX DE DEFISCALISATION AUGMENTE POUR LA NOUVELLE-CALEDONIE

- La **Loi de Finances pour 2025 a augmenté le taux de défiscalisation en faveur de la Nouvelle Calédonie, dans tous les secteurs éligibles**, pour favoriser sa reconstruction. Les **taux de rétrocession** en faveur des entreprises **peuvent atteindre dans certains cas 36 % et plus de la base éligible** des projets.
- La **défiscalisation en faveur de la réhabilitation des bâtiments détruits pendant les émeutes** devrait en principe bénéficier de ce taux augmenté.

