



GUIDE 2026 · LA RÉUNION

# Investir dans le neuf à La Réunion

---

## Les dispositifs fiscaux 2026

Guide pratique pour comprendre et choisir

# Ce que contient ce guide

---

Ce guide présente les dispositifs fiscaux qui permettent d'investir dans un logement neuf à La Réunion en 2026. Il s'adresse à des lecteurs non spécialistes : chaque notion technique est expliquée dans un encadré « En clair ».

|    |                                                                                                           |    |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 01 | Pourquoi La Réunion ?                                                                                     | 3  |
| 02 | Quel dispositif selon votre profil ?<br>Tableau de synthèse et arbre de décision                          | 4  |
| 03 | Le crédit d'impôt 244 quater W (CIOP)<br>L'essentiel, le calcul, le versement, les conditions, un exemple | 6  |
| 04 | Le Girardin IS (article 217 undecies)<br>Fonctionnement et exemple comparé                                | 10 |
| 05 | 244 quater W (CIOP) ou Girardin IS ?                                                                      | 12 |
| 06 | Acheter sa résidence principale dans le neuf                                                              | 13 |
| 07 | Les dispositifs qui ne s'appliquent plus à La Réunion                                                     | 14 |
| 08 | Questions fréquentes                                                                                      | 15 |
| 09 | Votre accompagnement, étape par étape                                                                     | 16 |
| 10 | Vos interlocuteurs                                                                                        | 17 |

# Pourquoi La Réunion ?

La Réunion offre les leviers fiscaux les plus puissants de France pour les sociétés qui investissent dans le logement neuf.

35%

de crédit d'impôt sur le prix du logement,  
avec le dispositif 244 quater W (CIOP).

Jusqu'à

3 295 €

HT du m<sup>2</sup> déduits du résultat imposable  
de la société, avec le Girardin IS.

Souvent, dans le cadre d'une acquisition relevant du 244 quater W (CIOP), une nouvelle société est créée à cet effet et fait donc l'objet d'un premier bilan (à zéro).

Ces deux dispositifs sont réservés aux sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés. Ils financent la construction de logements dont l'île a besoin, en contrepartie d'un engagement : louer le logement vide, comme résidence principale, pendant au moins 5 ans, avec un loyer plafonné.

Un particulier peut y accéder en investissant par l'intermédiaire d'une société à l'IS. S'il achète pour habiter le logement, d'autres aides existent, comme le prêt à taux zéro.

## EN CLAIR · IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS (IS)

L'IS est l'impôt payé par une société sur son bénéfice. Son taux normal est de 25 %. Une société « à l'IS » est une société (SAS, SARL...) qui paie cet impôt, et non l'impôt sur le revenu de ses associés.

## EN CLAIR · CRÉDIT D'IMPÔT OU DÉDUCTION ?

Un **crédit d'impôt** se retire directement de l'impôt dû ou donne lieu à remboursement. Une **déduction** diminue le bénéfice sur lequel l'impôt est calculé : l'économie réelle dépend alors du taux de l'impôt.

**Informations indicatives.** Sources : Code général des impôts, art. 244 quater W et 217 undecies.

# Quel dispositif selon votre profil ?

Le bon dispositif dépend d'abord de qui achète, et pourquoi.

| Votre profil                                             | Dispositif                         | Avantage                                                               | Principale contrepartie              |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Société à l'IS (toute taille)</b>                     | Crédit d'impôt 244 quater W (CIOP) | 35 % du prix de revient (plafonné), crédit d'impôt remboursable        | Location nue 5 ans, loyers plafonnés |
| <b>Société à l'IS avec chiffre d'affaires &lt; 20 M€</b> | Girardin IS (art. 217 undecies)    | Déduction de 100 % du prix de revient (plafonné) du résultat imposable | Location nue 5 ans, loyers plafonnés |
| <b>Particulier qui investit</b>                          | Via une société à l'IS             | Accès au 244 quater W (CIOP) ou au Girardin IS par la société          | Les mêmes, portées par la société    |
| <b>Particulier qui achète pour y vivre</b>               | Résidence principale               | PTZ possible, frais de notaire réduits                                 | Conditions de ressources pour le PTZ |

## EN CLAIR · PRIX DE REVIENT

C'est le prix du logement hors taxes, sans les frais et commissions d'acquisition, et diminué des éventuelles aides publiques reçues. C'est sur ce montant, plafonné au mètre carré, que l'avantage fiscal est calculé.

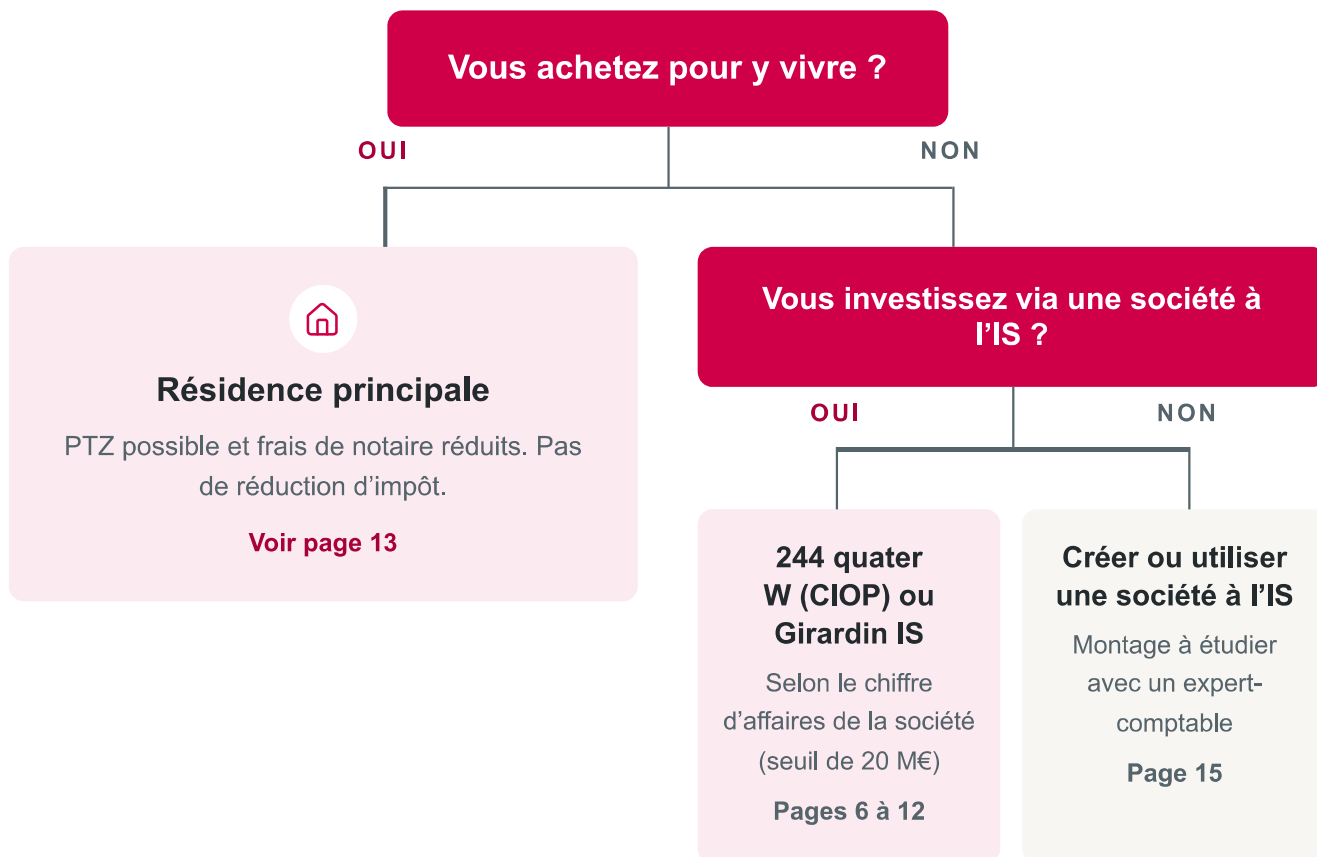
## EN CLAIR · LOCATION NUE ET LOYERS PLAFONNÉS

Une **location nue** est une location vide, sans meubles. Le loyer demandé et les revenus du locataire doivent rester sous des **plafonds** fixés par décret, ceux du logement dit « intermédiaire ».

Informations indicatives. Sources : CGI, art. 244 quater W et 217 undecies.

# L'arbre de décision

Répondez aux questions de haut en bas pour trouver la piste adaptée à votre situation.



## 📘 EN CLAIR · CHIFFRE D'AFFAIRES DE 20 M€

Le chiffre d'affaires est le total des ventes de la société sur un an. Au-delà de 20 millions d'euros, la société doit utiliser le crédit d'impôt 244 quater W (CIOP). En dessous, elle choisit entre ce crédit d'impôt et le Girardin IS.

# Le crédit d'impôt 244 quater W (CIOP)

Un crédit d'impôt de 35 % du prix du logement, que l'État rembourse si la société ne paie pas assez d'impôt.

35 %

de crédit d'impôt

3 295 €

HT par m², plafond  
2026

5 ans

de location nue  
minimum

2029

fin du dispositif  
(fondations  
achevées)

## Pour qui ?

- ◆ Les sociétés soumises à l'IS qui exercent leur activité à La Réunion.
- ◆ Au-delà de 20 M€ de chiffre d'affaires : c'est **obligatoire**, le Girardin IS n'est pas accessible.
- ◆ En dessous de 20 M€ : c'est **sur option**, à la place du Girardin IS.

## Un crédit d'impôt remboursable

Si le crédit d'impôt est supérieur à l'impôt dû, l'administration fiscale rembourse la différence. La société peut aussi céder sa créance à une banque pour **préfinancer** l'opération, c'est-à-dire obtenir l'argent avant le remboursement.

### EN CLAIR · CÉDER SA CRÉANCE

La société a une « créance » sur l'État : une somme qui lui est due. Elle peut la vendre à une banque, qui lui avance l'argent tout de suite et se fait rembourser plus tard par l'État.

Informations indicatives. Source : CGI, art. 244 quater W. Plafond de 3 295 € HT/m² applicable en 2026.

# Comment le crédit d'impôt est calculé

Quatre éléments suffisent à calculer le montant.

- 1 La base**  
Le prix de revient hors taxes, hors frais et commissions d'acquisition, diminué des aides publiques.
- 2 Le plafond**  
La base est limitée à 3 295 € HT par mètre carré en 2026.
- 3 La surface retenue**  
La surface habitable, plus la varangue dans la limite de 14 m².
- 4 Le taux**  
35 % de la base retenue.

## LA FORMULE

Crédit d'impôt = la plus petite valeur entre  
(prix de revient) et (surface × 3 295 €), × 35 %

### 📌 EN CLAIR · VARANGUE

À La Réunion, la varangue est la terrasse couverte du logement. Elle compte dans la surface, jusqu'à 14 m².

### 📌 EN CLAIR · HORS TAXES (HT)

Le prix sans la TVA. À La Réunion, le taux de TVA est réduit par rapport au taux national.

Informations indicatives. Source : CGI, art. 244 quater W.

## Quand le crédit d'impôt est versé

### Logement déjà achevé

Le crédit d'impôt est accordé l'année de mise en service du logement.

### Achat sur plan (VEFA)



#### EN CLAIR · VEFA

La vente en l'état futur d'achèvement, ou achat « sur plan » : vous achetez un logement avant ou pendant sa construction.

#### EN CLAIR · MISE HORS D'EAU

Étape où la toiture est posée : l'eau de pluie ne peut plus entrer dans le bâtiment.

## Les conditions à respecter

- ☒ Louer le logement vide dans les 12 mois suivant son achèvement (ou son acquisition, si elle a lieu après), pendant 5 ans minimum.
- ☒ Le locataire en fait sa résidence principale.
- ☒ Le loyer et les ressources du locataire restent sous des plafonds fixés par décret (logement intermédiaire).
- ☒ L'immeuble est achevé dans les 3 ans suivant l'achèvement des fondations.
- ☒ Un agrément préalable du ministère est obtenu au-delà de certains montants par programme.

#### EN CLAIR · AGRÉMENT

Une autorisation donnée à l'avance par l'administration. Elle concerne les programmes importants ; le promoteur s'en charge en général.

## Un exemple chiffré

Une société à l'IS achète un T3 neuf à La Réunion.

**65 m<sup>2</sup>**

de surface habitable

**12 m<sup>2</sup>**

de varangue

**290 000 €**

prix HT

### Étape 1 · La base plafonnée

Surface retenue : 65 m<sup>2</sup> + 12 m<sup>2</sup> (varangue, sous la limite de 14 m<sup>2</sup>) **77 m<sup>2</sup>**

Plafond 2026 **× 3 295 €**

Base plafonnée **253 715 €**

Le prix HT (290 000 €) dépasse le plafond : c'est donc la base plafonnée de 253 715 € qui est retenue.

### Étape 2 · Le crédit d'impôt

Base plafonnée **253 715 €**

Taux **× 35 %**

**Crédit d'impôt**

**≈ 88 800 €**

Ce crédit d'impôt est versé selon le calendrier de la page 8. Il est remboursé par l'administration si l'impôt de la société est insuffisant.

**Informations indicatives.** Exemple simplifié à titre pédagogique, hors frais d'acquisition et aides publiques. Ne constitue pas un conseil fiscal personnalisé. Source : CGI, art. 244 quater W.

# Le Girardin IS — article 217 undecies

La société déduit le prix du logement de son bénéfice imposable.

100 %

du prix de revient  
déduit

< 20 M€

de chiffre d'affaires  
pour la société

5 ans

de location nue  
minimum

2029

fin du dispositif

## Comment ça fonctionne

- ◆ La déduction réduit le bénéfice imposable. L'économie dépend donc du taux d'IS : **25 % au taux normal**.
- ◆ Si la déduction crée un déficit, il est reportable selon les règles habituelles.
- ◆ La base et le plafond sont les mêmes que pour le 244 quater W (CIOP).
- ◆ En achat sur plan, la déduction a lieu l'exercice d'achèvement des fondations ; l'immeuble doit ensuite être achevé dans les 2 ans.

### EN CLAIR · RÉSULTAT IMPOSABLE

Le bénéfice de la société sur lequel l'IS est calculé. Le réduire de 100 000 € fait économiser 25 000 € d'impôt au taux de 25 %.

### EN CLAIR · DÉFICIT REPORTABLE

Si la déduction est plus grande que le bénéfice, la société est en perte (déficit). Cette perte peut être utilisée les années suivantes pour réduire les bénéfices futurs.

### EN CLAIR · EXERCICE

La période de douze mois sur laquelle une société établit ses comptes.

Informations indicatives. Source : CGI, art. 217 undecies.

## Le même exemple, pour comparer

Le même T3 : 77 m<sup>2</sup> retenus, base plafonnée de 253 715 €.

### Avec le Girardin IS

Montant déduit du résultat imposable

253 715 €

Taux normal de l'IS

× 25 %

Économie d'impôt

≈ 63 400 €

### Les deux résultats côte à côte

Crédit d'impôt 244  
quater W (CIOP)



88 800 €

Girardin IS (IS à 25 %)



63 400 €

Pour une société au taux normal de 25 %, le crédit d'impôt de 35 % donne ici un avantage plus élevé. L'écart dépend de la situation de chaque société : voir la page suivante.

#### EN CLAIR · POURQUOI CET ÉCART ?

Le crédit d'impôt rend 35 % du prix retenu. La déduction ne fait économiser que l'impôt qui aurait été payé sur ce montant, soit 25 % au taux normal.

**Informations indicatives.** Exemple simplifié à titre pédagogique. Ne constitue pas un conseil fiscal personnalisé. Sources : CGI, art. 217 undecies et 244 quater W.

# 244 quater W (CIOP) ou Girardin IS ?

|                                   | Crédit d'impôt 244 quater W (CIOP)                                       | Girardin IS (art. 217 undecies)                                  |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Pour qui</b>                   | Sociétés à l'IS exerçant à La Réunion, toute taille                      | Sociétés à l'IS dont le chiffre d'affaires est inférieur à 20 M€ |
| <b>Au-delà de 20 M€ de CA</b>     | Obligatoire                                                              | Non accessible                                                   |
| <b>Mécanisme</b>                  | Crédit d'impôt de 35 % de la base                                        | Déduction de 100 % de la base du résultat imposable              |
| <b>Effet dans l'exemple</b>       | ≈ 88 800 €                                                               | ≈ 63 400 € (IS à 25 %)                                           |
| <b>Si l'impôt est insuffisant</b> | Remboursable, créance cessible à une banque                              | Déficit reportable selon les règles habituelles                  |
| <b>Base et plafond</b>            | Identiques : prix de revient HT, 3 295 € HT/m² en 2026                   |                                                                  |
| <b>Engagement</b>                 | Location nue 5 ans, résidence principale, loyers et ressources plafonnés |                                                                  |
| <b>Fin du dispositif</b>          | 2029                                                                     |                                                                  |

## EN CONCLUSION

Pour une société à l'IS au taux normal, le crédit d'impôt de 35 % est en général plus avantageux. Le Girardin IS peut rester intéressant dans certains cas : déficits, groupe de sociétés.

**Choisir l'un exclut l'autre pour un même programme.**

## 📌 EN CLAIR • GROUPE DE SOCIÉTÉS

Plusieurs sociétés liées entre elles, dont les résultats peuvent être additionnés pour le calcul de l'impôt. Le choix du dispositif s'étudie alors avec votre expert-comptable.

**Informations indicatives.** Sources : CGI, art. 244 quater W et 217 undecies.

# Acheter sa résidence principale dans le neuf

Il n'y a pas de réduction d'impôt, mais plusieurs avantages concrets.



## Le PTZ

Pour une première acquisition, sous conditions de ressources. Depuis avril 2025 : logements neufs, appartements et maisons, partout.



## Des frais de notaire réduits

Environ 2 à 3 % dans le neuf, contre 7 à 8 % dans l'ancien.



## Les garanties du neuf

Parfait achèvement, biennale, décennale. Normes thermiques et paracycloniques récentes.



## La location-accession

Proposée sur certains programmes.



### EN CLAIR • PTZ

Le prêt à taux zéro est un prêt sans intérêts, accordé en complément d'un prêt bancaire classique.



### EN CLAIR • LES GARANTIES

**Parfait achèvement** : 1 an, tous les défauts.

**Biennale** : 2 ans, les équipements.

**Décennale** : 10 ans, la solidité du bâtiment.



### EN CLAIR • PARACYCLONIQUE

Construit pour résister aux vents forts des cyclones.



### EN CLAIR • LOCATION-ACCESSION

Vous louez d'abord le logement, puis vous pouvez l'acheter en déduisant une partie des loyers déjà versés.

**Informations indicatives.** Conditions du PTZ selon la réglementation en vigueur.

# Les dispositifs qui ne s'appliquent plus à La Réunion

Vous en entendrez peut-être parler. Ils ne sont plus accessibles pour un achat dans le neuf à La Réunion.



**Pinel et Pinel outre-mer**  
Fermés.

Depuis le  
**1<sup>er</sup> janvier 2025**



**Girardin logement social pour les particuliers**  
Article 199 undecies C. Plus applicable à La Réunion.

Depuis le  
**24 septembre 2018**



**Girardin logement libre ou intermédiaire pour les particuliers**

Article 199 undecies A. Fermé pour le neuf. Seuls les travaux de réhabilitation de logements de plus de 20 ans restent éligibles, jusqu'en 2029.

**Fin 2017 pour le neuf**

## **EN CLAIR · RÉHABILITATION**

Des travaux importants qui remettent en état un logement ancien. Ce cas ne concerne pas l'achat d'un logement neuf.



En 2026, pour investir dans le neuf à La Réunion, les dispositifs fiscaux accessibles passent par une **société à l'IS** : le crédit d'impôt 244 quater W (CIOP) ou le Girardin IS.

# Questions fréquentes



## Un particulier peut-il bénéficier du 244 quater W (CIOP) ?

Pas directement : il est réservé aux entreprises. C'est possible via une société à l'IS (SAS, SARL) exerçant à La Réunion. Le montage est à étudier avec un expert-comptable.



## Est-il concerné par le plafonnement des niches fiscales ?

Non. Ce plafond (10 000 €, et 18 000 € outre-mer) concerne l'impôt sur le revenu des particuliers, pas l'IS.



## Et si je vends avant la fin de l'engagement ?

L'avantage est repris l'année où l'engagement n'est plus respecté, sauf cas prévus par la loi (décès, reprise par un autre exploitant dans les mêmes conditions...).



## Peut-on cumuler plusieurs dispositifs ?

Non, un seul par logement.



## Comment savoir si un programme est éligible ?

Chaque programme doit être vérifié avant l'achat. AGL Immo vous indique les programmes éligibles et vous transmettent les éléments nécessaires.



### EN CLAIR · NICHE FISCALE

Un avantage fiscal (réduction, crédit d'impôt) accordé aux particuliers. Le total de ces avantages est plafonné chaque année pour l'impôt sur le revenu.

# Votre accompagnement, étape par étape

1

**Premier échange et analyse de votre profil**

2

**Simulation de l'avantage fiscal réel, lot par lot**

3

**Sélection des programmes éligibles**

4

**Réservation et coordination avec  
votre expert-comptable et le notaire**

5

**Suivi jusqu'à la livraison et la mise en location**

# Vos interlocuteurs

AGL Immo vous accompagne jusqu'à votre décision.



*Un regard positif sur l'immobilier depuis 1983*

Immobilier neuf et défiscalisation à La Réunion.

🌐 [agl-immo.com](http://agl-immo.com)

📞 06 10 97 57 54

✉ [contact@agl-immo.com](mailto:contact@agl-immo.com)

11 rue du Mât du Pavillon, Résidence Le Barchois, 97400 Saint-Denis (La Réunion)

## LA SUITE

Chaque situation est différente. Nous étudions avec vous, et avec votre expert-comptable, le dispositif le mieux adapté à votre société.

**Informations indicatives**, à jour en octobre 2026. Ce guide présente les règles générales des dispositifs et ne constitue pas un conseil fiscal ou juridique personnalisé. Les plafonds et conditions peuvent évoluer. Sources : Code général des impôts, art. 217 undecies et 244 quater W.