

NOTE FISCALE - ARTICLE 244 QUATER W

Sortie du dispositif, revente et occupation gratuite par un associé
Focus sur l'article 239 octies du CGI

Programme	LE HUIT - Saint-Paul, La Réunion
Acquéreur	SCI soumise à l'IS
Affectation initiale	Location intermédiaire
Surface	105 m ²
Prix d'acquisition HT	449 334 €
Loyer envisagé	1 600 € / mois
Financement	Achat comptant
Crédit d'impôt estimatif	121 091,25 € (simulation à confirmer)

Document de synthèse. Les simulations doivent être validées par l'expert-comptable et, si nécessaire, le conseil fiscal de la SCI.

1. Cadre juridique de l'article 244 quater W

L'article 244 quater W du Code général des impôts institue un crédit d'impôt en faveur de certains investissements réalisés outre-mer. Pour le logement intermédiaire concerné ici, le dispositif prévoit notamment une location nue pendant au moins cinq ans à des personnes qui en font leur résidence principale, dans le respect des plafonds réglementaires de loyers et de ressources.

Pendant la période minimale de location, une occupation gratuite par un associé ne doit pas se substituer à la location intermédiaire exigée par le dispositif.

2. Sortie après la période minimale de cinq ans - FORMULATION RECTIFIÉE

Une fois la période minimale de location de cinq ans intégralement accomplie et les autres conditions du dispositif respectées, la SCI n'est plus tenue, au titre de cet engagement fiscal, de maintenir le logement en location intermédiaire. La date exacte de départ et d'expiration de l'engagement doit toutefois être documentée avant tout changement d'usage.

Une mise à disposition gratuite au profit d'un associé peut alors être envisagée sur le plan juridique, mais son traitement fiscal doit faire l'objet d'une analyse spécifique au regard de l'impôt sur les sociétés et de la fiscalité de l'associé. Elle ne peut être considérée comme fiscalement neutre du seul fait de l'expiration de l'engagement de cinq ans. L'application éventuelle de l'article 239 octies devra être appréciée au regard de la législation en vigueur à la date de cette mise à disposition.

Après cette période, la SCI peut notamment poursuivre la location, louer le logement à un associé à des conditions normales, vendre le logement ou envisager une mise à disposition gratuite. Ces options n'ont pas les mêmes conséquences fiscales.

3. Revente par une SCI soumise à l'IS

Pour une SCI à l'IS, la fiscalité de la revente est déterminée à partir du résultat comptable et fiscal de cession. La valeur nette comptable du bien est diminuée des amortissements pratiqués. Même pour un appartement, une quote-part du prix peut correspondre au terrain, qui n'est en principe pas amortissable ; cette ventilation doit être justifiée.

Hypothèse à 6 ans	450 000 €	500 000 €	550 000 €
VNC estimée*	368 454 €	368 454 €	368 454 €
Résultat de cession	81 546 €	131 546 €	181 546 €
IS indicatif à 25 %**	20 387 €	32 887 €	45 387 €
Prix après cet IS	429 613 €	467 113 €	504 613 €

* Hypothèse : 10 % de quote-part foncière non amortissable et solde amorti sur 30 ans. ** Calcul simplifié, hors éventuel taux réduit, charges, frais de cession et ajustements fiscaux.

Avec un loyer constant de 1 600 € par mois, les loyers bruts représentent 19 200 € par an, soit 115 200 € sur six ans en l'absence de vacance.

4. Occupation gratuite par un associé après les cinq ans

La fin de l'engagement de location du 244 quater W signifie que l'obligation de location intermédiaire attachée à la période minimale a été accomplie, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions. Elle ne signifie cependant pas qu'une mise à disposition gratuite au profit d'un associé devient automatiquement fiscalement neutre.

Pour une SCI soumise à l'IS, cette mise à disposition peut soulever des questions relatives au résultat imposable de la société, à l'intérêt social et à l'existence éventuelle d'un avantage consenti à l'associé. Avant toute occupation gratuite, il convient donc de formaliser la décision sociale et de faire valider son traitement fiscal au regard des règles en vigueur à cette date.

5. Article 239 octies du CGI

L'article 239 octies vise une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés dont l'objet est de transférer gratuitement à ses membres la jouissance d'un bien meuble ou immeuble. Lorsque les conditions du texte sont remplies, la valeur nette de l'avantage en nature bénéficie du traitement prévu par cet article, sous ses conditions et limites.

POINT MAJEUR EN 2026 : dans sa rédaction actuellement en vigueur, l'article 239 octies ne s'applique qu'aux avantages en nature consentis au cours d'un exercice ouvert jusqu'au 31 décembre 2026. Pour une occupation de l'appartement LE HUIT après l'achèvement des cinq années du 244 quater W, il ne faut donc pas considérer aujourd'hui que ce régime sera disponible. Une prorogation ou une modification législative future serait nécessaire pour qu'il puisse éventuellement être invoqué à cette date.

Même en cas de prorogation future, l'article 239 octies ne doit pas être considéré comme automatiquement applicable à une SCI initialement exploitée en location intermédiaire : son objet, ses statuts, son activité effective et l'ensemble des conditions du texte devront être examinés.

6. Application au projet LE HUIT

Option après l'engagement	Traitement à examiner
Poursuite de la location	Loyers imposables à l'IS après déduction des charges et amortissements admis.
Location à un associé	Loyer et conditions à documenter ; examen du caractère normal des conditions convenues.
Occupation gratuite	Peut être envisagée après l'engagement 244 quater W, mais ses conséquences pour la SCI et l'associé doivent être examinées.
Vente du logement	Résultat de cession calculé notamment par référence à la VNC ; impact des amortissements antérieurs.

Avant toute mise à disposition gratuite, faire valider la date de fin exacte de l'engagement 244 quater W, les statuts et l'intérêt social de la SCI, le traitement fiscal de l'avantage et l'état du droit applicable à l'article 239 octies à cette date.

7. Références principales

Code général des impôts : articles 244 quater W et 239 octies. Doctrine BOFiP relative au crédit d'impôt outre-mer et aux conditions de reprise.

AVERTISSEMENT

Cette note est une synthèse informative et une simulation. Elle ne constitue ni un rescrit fiscal ni un avis juridique opposable. Les textes, plafonds et régimes peuvent évoluer avant la sortie effective du dispositif. Une validation professionnelle est recommandée avant toute décision de cession, de changement d'affectation ou de mise à disposition gratuite.