



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

impôt sur le revenu

Question écrite n° 33247

Texte de la question

M. Louis Guédon appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé de l'outre-mer sur la notion de « varangues ». De nombreux contentieux fiscaux apparaissent autour de la définition et du contenu de cette notion. En effet, les varangues sont des terrasses couvertes qui constituent de vraies pièces à vivre dans l'ensemble de la France ultramarine. Dès lors, le nombre de m² de ces varangues est comptabilisé dans le calcul du loyer, de l'appartement comme de la maison. Or, dans le cadre des investissements locatifs réalisés en outre-mer, certains services vérificateurs de l'administration fiscale excluent systématiquement les m² éligibles à la réduction d'impôt des surfaces des appartements correspondant aux terrasses couvertes. Dès lors, il apparaît que le loyer total pratiqué dépasse les plafonds de loyers, annulant aussitôt la réduction d'impôt. Aussi, il lui demande de lui indiquer si la notion de varangues peut, d'une part, s'entendre comme une spécialité architecturale spécifique à tous les départements et territoires d'outre-mer, sans distinction géographique et, d'autre part, si cette notion est considérée comme existant à la fois pour les appartements et les maisons, ou seulement pour l'un des deux.

Texte de la réponse

La varangue est une particularité du mode de vie dans les départements et collectivités d'outre-mer. Contrairement à la véranda en métropole, elle est utilisée comme une véritable pièce à vivre outre-mer, alors même qu'elle fait partie de la surface extérieure du logement. Bien qu'il n'y ait pas de définition juridique de la varangue, en tant que spécialité architecturale spécifique, cette notion est connue et utilisée dans le cadre de la réglementation des aides à la pierre qui ne fait pas de distinction entre les appartements et les maisons. L'article 46 AG terdecies de l'annexe III du code général des impôts précise que, pour l'application des articles 199 undecies A et 217 undecies, la surface habitable à prendre en compte, tant en ce qui concerne l'assiette maximum au mètre carré que les loyers, doit s'entendre de « la surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation. Il est toutefois tenu compte de la surface des varangues dans une limite maximale de 14 mètres carrés ». Dès lors, les services fiscaux prennent en compte la surface intérieure et la surface des varangues, dans la limite de ces 14 mètres carrés. En revanche, ils sont fondés à exclure de l'assiette éligible les mètres carrés dépassant la surface de varangue réglementaire. Cette limite de 14 m² existe également pour les subventions attribuées pour la construction de logements locatifs sociaux et très sociaux dans les DOM. Par ailleurs, le projet de loi pour le développement économique outre-mer sera suivi d'un décret d'application précisant l'assiette éligible de l'avantage fiscal au titre des opérations de constructions de logements.

Données clés

Auteur : [M. Louis Guédon](#)

Circonscription : Vendée (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33247

Rubrique : Outre-mer

Ministère interrogé : Outre-mer

Ministère attributaire : Outre-mer

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 21 octobre 2008, page 8964

Réponse publiée le : 3 février 2009, page 1126