

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
COLLECTIVITE DE SAINT-MARTIN

**Conseil Economique Social et Culturel  
de  
SAINT-MARTIN**



**cesc**

Conseil Economique Social  
et Culturel de Saint-Martin

Rapport n°4

« Mise à jour du régime fiscal de la défiscalisation locale »

Avis émis en plénière le 10 Décembre 2025

Conseil Territorial du 19 Décembre 2025

**Rapporteur : Ida ZIN-KA-IEU**

Présidente du Conseil Économique, Social et Culturel de Saint-Martin

IL

## **Le Conseil économique, social et culturel de Saint-Martin,**

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. O 6313-1, L. O 6314-3, L. O 6314-4, L. O 6341-1, LO 6351-2, L. O 6352-3, L. O 6352-4 et L. O 6364-4 ;

Vu le code général des Impôts de l'Etat, notamment ses articles 199 undecies B, 217 undecies, 217 duodecies et 244 quater Y;

Vu le code général des impôts de Saint-Martin (CGIsM), notamment ses articles 199 undecies D, 199 undecies E, 217 undecies A et 699 ter;

Vu la délibération CT 10-04-2018 du 10 avril 2012 intitulée « Financement de la reconstruction - Dispositions diverses visant à renforcer l'efficacité du régime national de défiscalisation dit "loi Girardin" »;

Vu la délibération CT 34-03-2021 du 31 mars 2021 intitulée « Proposition de modification des articles 699 ter et 217 undecies A du CGI. » ;

Vu la délibération CT 32-03-2025 du 26 juin 2025 intitulée « Prorogation des dispositifs de défiscalisation locale codifiés aux articles 199 undecies D, 199 undecies E, et 217 undecies A du code général des impôts de Saint-Martin » ;

Considérant les caractéristiques architecturales propres aux constructions de Saint-Martin, notamment la présence courante de varangues, terrasses couvertes, loggias ou espaces ouverts protégés, justifient une adaptation normative locale afin de garantir la cohérence de l'assiette éligible et la sécurité juridique des investisseurs ;

Considérant qu'il convient de définir explicitement au sein du code général des impôts de Saint-Martin la proportion de ces surfaces annexes pouvant être intégrée à base éligible à la réduction d'impôt prévue par l'article 199 undecies D dudit Code ;

Considérant qu'après étude technique, il apparaît qu'un plafond correspondant à 20 % de la surface habitable constitue une proportion cohérente et représentative des constructions habituellement réalisées sur le territoire ;

Considérant la nécessité de poursuivre la mise à jour du dispositif codifié à l'article 699 ter du CGIsM aux fins d'adaptation de la législation fiscale aux pratiques actuelles, pour maintenir l'attractivité du territoire et favoriser la réalisation de nouveaux projets s'inscrivant dans le cadre de la volonté politique ;

Considérant l'avis de la commission des finances et de la fiscalité en date du 9 Décembre 2025 ;

Considérant, l'exposé de la Directrice Adjointe de la fiscalité en Assemblée Plénière du CESC en date du 10 Décembre 2025,

**Vu la saisine du Président du Conseil Territorial de la Collectivité de Saint-Martin, en date du 05 décembre 2025  
réceptionné le 8 décembre 2025  
du rapport n°4 sur « Mise à jour du régime fiscal de la défiscalisation locale »**

Emet, lors de la séance plénière du 10 décembre 2025, l'avis dont la teneur suit :

## **OBJET DE LA SAISINE**

**« Mise à jour du régime fiscal de la défiscalisation locale »**

## **OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Vice-présidents,  
Mesdames et Messieurs les élus,  
Madame la Directrice Générale des Services,  
Mesdames et Messieurs,

Réuni en séance plénière le mercredi 10 décembre 2025, le Conseil économique, social et culturel (CESC) a examiné le projet de délibération relatif à la mise à jour du régime fiscal de défiscalisation locale.

Le CESC souligne que cette mise à jour répond à plusieurs enjeux essentiels :

- préciser la base éligible à la réduction d'impôt pour la résidence principale en intégrant une proportion de surfaces annexes, conformément aux réalités architecturales tropicales ;
- actualiser les références législatives pour tenir compte de l'évolution du droit national, notamment l'intégration des articles 217 duodecimes et 244 quater Y du Code Général des Impôts ;
- prolonger jusqu'en 2030 les dispositifs locaux de défiscalisation reconnus par la Commission européenne ;
- élargir l'application du droit fixe de 5 000 € pour les opérations d'enregistrement liées aux schémas d'investissement productif ou immobilier.

Le CESC considère que ces évolutions vont dans le sens d'une meilleure sécurité juridique pour les contribuables, d'une harmonisation des pratiques administratives et d'un renforcement de l'attractivité de Saint-Martin pour les investisseurs.

Toutefois, le Conseil formule une vigilance particulière concernant le montant du droit fixe prévu à l'article 699 ter.

En effet, si ce montant vise à neutraliser un coût fiscal auparavant dissuasif et à simplifier les montages financiers, le CESC s'interroge néanmoins sur le fait que le niveau retenu (5 000 €) demeure suffisamment attractif pour continuer à encourager les investissements, notamment face à la concurrence des autres territoires ultramarins bénéficiant également de dispositifs incitatifs.

Une évaluation périodique d'impact pourrait être envisagée afin d'évaluer l'adéquation de ce montant avec les réalités économiques et les objectifs poursuivis.

En conclusion, le CESC émet un AVIS FAVORABLE adopté à l'unanimité des membres présents, tout en invitant la Collectivité à veiller, dans la durée, au maintien de l'attractivité et de l'efficacité du régime local de défiscalisation, qui constitue l'un des leviers essentiels du développement et de la compétitivité du territoire.

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les élus, Mesdames et Messieurs, je vous remercie de votre écoute.

La Présidente du CESC  
Mme Ida ZIN-KA-IEU

