



1 rue Villaret de Joyeuse

75017 PARIS

Tél. : 01 42 85 80 00

Fax : 01 42 85 80 44

Internet : <http://www.maubourg-patrimoine.fr>

Dispositif Logement Social Outre-mer

(Article 199 undecies C du CGI)

Dispositif Girardin Logement Social (article 199 undecies C du CGI)

Ce dispositif fiscal de faveur, créé en mai 2009 par la loi « LODEOM » pour le développement économique de l'outre-mer, trouve sa raison d'être dans l'important déficit de logements sociaux dans les Départements et Collectivités d'outre-mer et dans l'incapacité de ces derniers à faire face à ces besoins.

La loi de finances pour 2014 a profondément réformé le dispositif d'aide fiscale à l'investissement productif outre-mer des entreprises.

Ces aménagements sont intervenus dans un contexte de la création parallèle d'un crédit d'impôt en faveur des entreprises implantées outre-mer qui a coexisté, jusqu'à la fin de l'année 2017, avec le dispositif actuel de défiscalisation, objet de la présente note, prévu à l'article 199 undecies C du Code général des impôts. La loi de finances pour 2019 a prolongé le dispositif Girardin Logement Social jusqu'en 2025 dans les Collectivités d'outre-mer pendant que dans les DOM, le crédit d'impôt est venu totalement le remplacer depuis le 01/01/2018.

A - Principe de fonctionnement

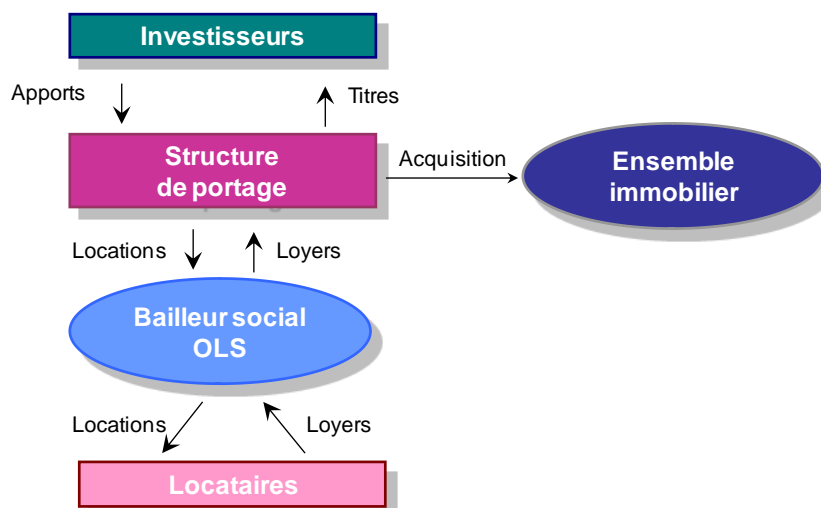
Les investisseurs souscrivent au capital d'une structure de portage de type Société Anonyme Simplifiée (SAS) dont l'objet exclusif est l'acquisition, la construction et la location de logements sociaux.

La structure de portage loue, pour une durée au moins égale à 5 ans, les logements financés à un Organisme de Logement Social (OLS), tel qu'un organisme d'habilitation à loyer modéré ou une société d'économie mixte.

L'OLS sous-loue ensuite les logements à des locataires qui les utiliseront à titre de résidence principale et dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par décret.

A l'issue d'un délai de 5 ans décompté à partir de la date d'achèvement des fondations des logements, les investisseurs cèderont à l'euro symbolique leurs titres de la société de portage à l'OLS par l'exercice d'une promesse de vente qu'ils lui auront consentie.

Le schéma suivant illustre le fonctionnement général du mécanisme :



B - Le cadre fiscal

Le régime prévu à l'article 199 undecies C du Code général des impôts permet aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu lorsqu'elles souscrivent au capital de certaines sociétés ayant pour objet exclusif l'acquisition, la construction et la localisation de logements sociaux.

1. Avantage fiscal

La réduction d'impôt est égale à 50% du prix de revient des logements minoré des taxes et des commissions d'acquisition versées, ainsi que des subventions publiques reçues.

Cette réduction d'impôt, accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, s'impute sur le montant de l'impôt sur le revenu résultant de l'application du barème progressif. Elle ne peut s'imputer sur l'impôt résultant de l'application d'un taux proportionnel (plus-values professionnelles, plus-values sur cession de valeurs mobilières etc.).

Lorsque l'impôt dû par l'investisseur est inférieur au montant de la réduction d'impôt, le solde peut être reporté et imputé sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la 5ème inclusivement. Le montant non imputé à l'issue de cette période est perdu.

Une fraction égale à 70% au moins de la réduction d'impôt acquise doit être rétrocédée à l'organisme de logement social, sous la forme d'une diminution des loyers ou du prix de cession lorsque le bien est cédé à l'organisme concerné.

En contrepartie de cet avantage fiscal, les investisseurs doivent conserver les titres de la structure de portage pendant une durée de cinq années à compter de la date d'achèvement des fondations des logements. A défaut, l'avantage fiscal ferait l'objet d'une reprise par l'administration fiscale.

2. Plafonnement global des niches fiscales

La loi de finances pour 2019 n'a pas modifié le plafond, qui reste fixé à 10 000 € par foyer fiscal par an et à 18 000 € en cas d'investissement outre-mer ainsi qu'aux investissements dans les Sofica.

Dans ces 18 000 € sont inclus les 10 000 € de plafond global pour toutes les autres réductions d'impôt initiées en 2017 (hors outre-mer et Sofica).

Pour tenir compte de la spécificité des investissements productifs outre-mer, notamment l'obligation faite au contribuable de rétrocéder une fraction de son avantage fiscal au profit du bailleur social situé outre-mer, la réduction d'impôt n'est prise en compte que pour sa fraction non rétrocédée : **autrement dit, seul le montant de la réduction d'impôt non rétrocédée est pris en compte dans le calcul du plafonnement global.**

Il s'ensuit que l'investissement en Girardin « Logement social » est **le seul dispositif qui permet de dépasser les limites du plafonnement global des niches fiscales.**

A noter que le montant maximum de la réduction d'impôt s'élève pour 2019 à 60 000 euros.

C - Gain net pour l'investisseur

L'opération étant une opération d'optimisation et de planification fiscale, elle doit être envisagée comme un investissement à fonds perdus qui ne permet pas de se constituer un patrimoine ; encore convient-il d'ajouter qu'en l'absence d'une telle opération, c'est l'impôt sur le revenu dû par l'investisseur qui serait perdu.

D - Garanties offertes aux investisseurs

Les programmes des partenaires sélectionnées par MAUBOURG PATRIMOINE présentent les avantages suivants.

1. Agrément fiscal

Les dossiers financés bénéficient d'un agrément donné par l'administration fiscale. La qualité des exploitants étant un critère de la délivrance de l'agrément, ce dernier est donc un gage de sécurité pour les investisseurs.

2. Clause d'indemnisation fiscale

L'OLS s'engage à indemniser les investisseurs en cas de survenance d'un cas de résiliation due à une faute de sa part, laquelle étant susceptible d'entraîner une reprise des réductions d'impôts dont les investisseurs entendaient se prévaloir.

Informations légales

Ce document ne peut être reproduit ou distribué sans autorisation préalable et n'est pas destiné à la distribution publique.

Ce document ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé.

Par ailleurs, les éléments d'information de la présente note, qui ont été établis conformément aux dispositions de la législation actuellement en vigueur, ne préjugent en rien des éventuels changements de législation.

Nous vous recommandons de vous informer soigneusement avant toute décision d'investissement.