



LA DEFISCALISATION OUTRE-MER INVESTIR EN GIRARDIN LOGEMENT SOCIAL

✓ Enjeu

Le Girardin industriel investit dans le matériel productif.

Le Girardin Logement social vise à **compenser la très forte pénurie de logements sociaux que connaît l'Outre-mer**. L'investisseur participe à la construction/ rénovation de logements en « partenariat » avec des bailleurs sociaux tout en défiscalisant l'impôt sur le revenu selon des modalités relativement proches.

Un outil de défiscalisation à ne pas confondre avec l'acquisition d'un bien immobilier en direct dans le cadre de la loi Pinel Outre-Mer (cf. Newsletter de Mars 2015).

✓ Modalités opérationnelles

Un promoteur vend à une **SCI Logement Social** un immeuble en état de futur achèvement (ou un immeuble rénové).

Les banques et les investisseurs financent son acquisition par une SCI Logement social. Cette SCI louera ensuite pendant 5 ans les lots à un **Organisme de Logement Social (bailleur social)** qui les rachètera alors pour une somme symbolique.

Les investisseurs, par leurs apports, détiennent des parts de la SCI Logement Social. Ils ne reçoivent ni loyers ni plus-values, seulement l'avantage fiscal du crédit d'impôt.

✓ Cadre fiscal

L'article 199 undecies C du Code Général des Impôts, introduit par la LODEOM en 2009, prévoit d'accorder une réduction de l'impôt sur le revenu aux investisseurs dans la construction ou l'acquisition de logements neufs en Outre-Mer.

La réduction d'impôt représente 50% du prix de revient du programme (hors taxes, commissions d'acquisition versées et subventions publiques reçues). Au moins 70% de la réduction d'impôt acquise doivent être rétrocédés à l'Organisme de Logement Social sous forme d'une diminution des loyers versés et d'un prix de cession réduit.

La réduction d'impôt obtenue par l'investisseur dépend de **la rentabilité fiscale annoncée**. Une rentabilité de 15% signifie qu'un associé de la SCI voulant effacer 11.500 € d'impôt sur le revenu doit investir 10.000 € en année N.

La réduction d'impôt accordée à l'investisseur ne relève pas du plafond global de 10.000 € mais du plafond de 18.000 €, ceci pour son montant « net de rétrocession aux exploitants des DOM-COM » à **hauteur de 30% du montant global de réduction d'impôt**. Chaque année l'investisseur peut donc bénéficier d'une **réduction d'impôt maximum de 60.000 €** car : $60.000 \text{ €} * 30\% = 18.000 \text{ €}$.

L'investisseur doit déduire de ce plafond les autres réductions d'impôt éventuelles (emploi à domicile, dons aux associations,...).

✓ Important

. La SCI est en activité durant 5 ans. Elle tient une assemblée générale annuelle. L'investisseur, détenteur d'un droit de vote, conserve les parts sur cette durée

. Si la réduction d'impôt obtenue au titre de l'année excède le montant de l'impôt dû, vous détenez une créance sur l'Etat reportable pendant les 5 années suivantes.

. Différences essentielles avec le Girardin industriel : le locataire est un organisme public ou semi-public et son seuil d'accès est d'environ 40.000 € d'impôt sur le revenu à réduire.



Cèdre Finance propose des établissements reconnus dans ce domaine, présents dans les territoires où sont mises en place ces opérations. Ce dispositif offre un rendement un peu inférieur au dispositif industriel, contrepartie d'un risque amoindri.