

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-380-30-20160601

Date de publication : 01/06/2016

Date de fin de publication : 15/05/2019

IR - Réductions et crédits d'impôt - Réduction d'impôt au titre de l'acquisition ou de la construction de logements sociaux outre-mer - Remise en cause de la réduction d'impôt et sanctions

Positionnement du document dans le plan :

IR - Impôt sur le revenu

Réductions et crédits d'impôt

Titre 38 : Acquisition ou construction de logements sociaux outre-mer

Chapitre 3 : Remise en cause de la réduction d'impôt et sanctions

Sommaire :

I. Cas de remise en cause de l'aide fiscale

A. Non respect des conditions générales

B. Non respect des conditions en cas d'investissements par l'intermédiaire de sociétés

C. Autres cas de reprise

II. Exceptions

III. Sanctions

1

D'une manière générale, la réduction d'impôt accordée cesse de s'appliquer lorsque les conditions d'application du dispositif prévu à l'article 199 undecies C du code général des impôts (CGI) ou l'engagement des associés de conserver les actions ou parts des sociétés réalisant l'investissement ne sont pas respectés.

La réduction fait alors l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle l'une de ces conditions ou l'engagement cesse d'être respecté.

Par ailleurs, la loi prévoit différentes sanctions applicables en cas de remise en cause de l'aide fiscale et lorsque les obligations déclaratives spécifiques ne sont pas respectées.

I. Cas de remise en cause de l'aide fiscale

A. Non respect des conditions générales

10

En application du 1° du V de l'[article 199 undecies C du CGI](#), la réduction d'impôt est remise en cause lorsque les conditions posées au I ou, le cas échéant, au IV de l'article 199 undecies C du CGI (conditions détaillées au [BOI-IR-RICI-380-10-20](#)) ne sont plus respectées.

B. Non respect des conditions en cas d'investissements par l'intermédiaire de sociétés

20

Outre le non-respect des conditions générales, lorsque l'investissement est effectué par l'intermédiaire d'une des sociétés visées au [BOI-IR-RICI-380-10-30](#), la réduction d'impôt accordée fait également l'objet d'une reprise notamment lorsque :

- les parts ou actions de la société sont cédées en totalité ou partiellement ou leur droit de propriété est démembré avant le terme de la période minimale de location du logement à l'organisme de logements sociaux. Toutefois, le 3° du V de l'[article 199 undecies C du CGI](#) prévoit une exception lorsque la cession résulte du décès du contribuable ([BOI-IR-RICI-80-40 au II-C-1 § 160](#)) ;
- la société réalisant l'investissement ne respecte pas l'obligation d'avoir pour objet exclusif l'acquisition, la construction ou la location de logements destinés à être donnés à bail à des organismes de logements sociaux ;
- la société n'a pas investi 95 % de la souscription dans les dix-huit mois de la clôture de cette dernière.

C. Autres cas de reprise

30

Outre les cas de remise en cause liés à la rupture des engagements des propriétaires, des souscripteurs et des sociétés, la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise dans les cas suivants :

- construction de logement sans permis de construire ou sans déclaration préalable ou avec un permis de construire périmé ;
- construction de logements non conforme au projet présenté lors de la demande de permis de construire ou ne respectant pas les conditions spéciales imposées par l'administration lors de son octroi ;
- absence de respect des conditions prévues par la [décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011](#), relative à l'application du paragraphe 2 de l'article 106 du [traité sur le fonctionnement de l'Union européenne](#) aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG).

En cas de surcompensation, la fraction du montant de la réduction d'impôt correspondant à cette surcompensation fait l'objet d'une reprise.

Par ailleurs, la partie rétrocedée de l'aide fiscale aux bailleurs sociaux constitue une aide d'État dont la mise en œuvre peut faire l'objet d'un contrôle par les services de la Commission européenne. Dans ce cadre et en l'absence de respect des conditions prévues dans la décision SIEG précitée, les bailleurs sociaux s'exposent au risque d'une demande de restitution de l'aide par les services de la Commission.

II. Exceptions

40

Comme indiqué aux **I-A et B § 10 à 20**, la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise lorsque, avant l'expiration du délai de cinq ans de location, les logements ou les droits dans les sociétés réalisant les investissements sont cédés ou leur droit de propriété est démembré.

Toutefois, aucune remise en cause n'est effectuée lorsque le démembrement de ce droit ou le transfert de la propriété du bien résulte du décès du contribuable ou de l'un des membres du couple soumis à imposition commune sous réserve que l'attributaire du bien ou le titulaire de son usufruit s'engage à respecter les engagements prévus, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès.

Par ailleurs, il est admis que le bénéfice de la réduction d'impôt pratiquée n'est pas remis en cause en cas de changement de situation matrimoniale du contribuable.

Pour plus de précisions relatives à ces exceptions, il convient de se reporter au **II-C § 150 à 220 du BOI-IR-RICI-80-40**.

III. Sanctions

50

Lors de la remise en cause du bénéfice de l'aide fiscale, la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise par l'administration fiscale. Par ailleurs, le montant de la dépense ayant servi de base au calcul de la réduction est assimilé à une insuffisance de déclaration pour l'application de l'[article 1727 du CGI](#), l'[article 1729 du CGI](#) et l'[article 1758 A du CGI](#).

60

En application de l'[article 1740-0 A du CGI](#), le non-respect de l'obligation de déclaration mentionnée à l'[article 242 sexies du CGI](#) (**BOI-IR-RICI-380-20 au IV § 300**) entraîne le paiement d'une amende d'un montant égal à la moitié de l'avantage fiscal obtenu. Cette amende est acquittée par la personne réalisant l'investissement soumise à l'obligation prévue à l'article 242 sexies du CGI.

Pour l'entrée en vigueur de cette sanction, il convient de se reporter au **I-A § 70 du BOI-BIC-RICI-20-10**.

70

Par ailleurs, conformément à l'[article 1729 B du CGI](#), le défaut de production de la déclaration prévue à l'[article 242 sexies du CGI](#) entraîne également le paiement d'une amende de 1 500 euros.

80

Enfin, toute omission ou inexactitude constatée dans ladite déclaration entraîne l'application d'une amende de 150 euros par omission ou inexactitude sans que le total ne puisse être supérieur à 10 000 euros.