

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-380-30-09/06/2021

Date de publication : 09/06/2021

Date de fin de publication : 15/06/2022

### **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

A. Sanction applicable en cas de reprise de l'avantage fiscal

B. Sanction en cas de non-respect des obligations déclaratives prévues à l'article 242 sexies du CGI

C. Sanctions en cas d'infraction relative aux obligations mentionnées à l'article 242 septies du CGI applicables aux entreprises dont l'activité consiste à obtenir, pour autrui, divers avantages fiscaux au titre des investissements outre-mer

D. Amende fiscale en cas de manoeuvres réalisées en vue d'obtenir un avantage fiscal

E. Sanction pénale applicable aux personnes qui fournissent sciemment des renseignements inexacts en vue de l'obtention d'un agrément

#### **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.

15

Par ailleurs, en application du VI ter de l'article 199 undecies C du CGI, la réduction d'impôt accordée au titre de l'acquisition de logements achevés depuis plus de vingt ans en vue de leur réhabilitation ou au titre de la réalisation de travaux de réhabilitation ou de rénovation de logements sociaux achevés depuis plus de vingt ans fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle les conditions mentionnées aux VI ou VI bis de l'article 199 undecies C du CGI ne sont pas respectées (conditions détaillées au [II-B-3 § 160 et suivants du BOI-IR-RICI-380-10-10](#)).

### 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 ([II-C-1 § 160 du BOI-IR-RICI-80-40](#)) ;
- 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 rétrocédée 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

#### A. Sanction applicable en cas de reprise de l'avantage fiscal

---

##### 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](#).

#### B. Sanction en cas de non-respect des obligations déclaratives prévues à l'article 242 sexies 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](#) (IV § 300 du [BOI-IR-RICI-380-20](#)) 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.

## **C. Sanctions en cas d'infraction relative aux obligations mentionnées à l'article 242 septies du CGI applicables aux entreprises dont l'activité consiste à obtenir, pour autrui, divers avantages fiscaux au titre des investissements outre-mer**

---

90

L'article 242 septies du CGI impose certaines obligations aux entreprises exerçant l'activité professionnelle consistant à obtenir pour autrui l'avantage fiscal prévu à l'article 199 undecies A du CGI, l'article 199 undecies B du CGI, l'article 199 undecies C du CGI, l'article 217 undecies du CGI, l'article 217 duodecies du CGI, l'article 244 quater W du CGI ou l'article 244 quater X du CGI.

Elles doivent notamment déclarer à l'administration fiscale la nature et le montant de l'investissement, son lieu de situation, les conditions de son exploitation, l'identité de l'exploitant, le montant de la base éligible à l'avantage en impôt, ainsi que le montant de la commission d'acquisition et de tout honoraire demandés aux clients

Pour l'ensemble de ces obligations ainsi que les sanctions applicables, il convient de se reporter au [BOI-IS-GEO-10-50](#).

## **D. Amende fiscale en cas de manoeuvres réalisées en vue d'obtenir un avantage fiscal**

---

100

Lorsque l'octroi de l'avantage fiscal mentionné à l'article 199 undecies C du CGI est soumis à la délivrance d'un agrément du Ministre chargé du budget, dans les conditions définies à cet article, toute personne, qui, afin d'obtenir pour autrui les avantages fiscaux susmentionnés, a fourni volontairement à l'administration de fausses informations ou n'a volontairement pas respecté les éventuels engagements pris envers elle est redevable d'une amende égale au montant de l'avantage fiscal indûment obtenu, sans préjudice des sanctions de droit commun.

Les modalités d'application de l'amende sont exposées aux [II § 20 à 60 du BOI-BIC-RICI-10-20-70](#).

## **E. Sanction pénale applicable aux personnes qui fournissent sciemment des renseignements inexacts en vue de l'obtention d'un agrément**

---

110

Le 3° de l'article 1743 du CGI rend passible des peines prévues à l'article 1741 du CGI quiconque a sciemment fourni des renseignements inexacts en vue de l'obtention des agréments ou de l'autorisation préalable prévus à l'article 199 undecies A du CGI, l'article 199 undecies B du CGI, l'article 199 undecies C du CGI, l'article 217 undecies du CGI, l'article 217 duodecies du CGI, l'article 244 quater W du CGI ou l'article 244 quater X du CGI.

Les modalités application de la sanction sont exposées au [III § 70 à 130 du BOI-BIC-RICI-10-20-70](#).