

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-IR-RICI-380-10-30-20210609

Date de publication : 09/06/2021

IR - Réductions et crédits d'impôt - Réduction d'impôt au titre de l'acquisition ou de la construction de logements sociaux outre-mer - Champ d'application - Règles particulières en cas d'investissement indirect

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 1 : Champ d'application

Section 3 : Règles particulières en cas d'investissement indirect

Sommaire :

I. Investissement par l'intermédiaire d'une SCPI ou d'une société mentionnée à l'article 8 du CGI

A. Sociétés concernées

B. Détention et nature des parts de la société

C. Engagements des intervenants

D. Location des logements sous forme de crédit-bail immobilier

E. Délai d'achèvement des logements

II. Conditions particulières d'application aux investissements réalisés par une société imposable à l'impôt sur les sociétés

A. Demande d'agrément

B. Nature et objet de la société

C. Autres conditions d'application

1

Outre les investissements réalisés de manière directe, les personnes physiques peuvent également réaliser de tels investissements par l'intermédiaire :

- d'une société civile de placement immobilier (SCPI) régie par les [articles L. 214-86 et suivants du code monétaire et financier \(CoMoFi\)](#) ;

- d'une société mentionnée à l'[article 8 du code général des impôts \(CGI\)](#), à l'exclusion des sociétés en participation, dont les parts ou actions sont détenues, directement ou par l'intermédiaire d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, par des contribuables domiciliés en France au sens

de l'article 4 B du CGI (pour plus de précision, il est renvoyé au I § 1 à 10 du BOI-IR-RICI-380-10-10), dont la part du revenu de la société est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu ;

- d'une société soumise de plein droit à l'impôt sur les sociétés, dont les actions sont détenues intégralement et directement par des contribuables, personnes physiques, domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI.

La réduction d'impôt est alors pratiquée par les associés ayant souscrit des parts ou actions dans ces sociétés, au titre des investissements réalisés par ces dernières, en proportion de leurs droits dans la société.

I. Investissement par l'intermédiaire d'une SCPI ou d'une société mentionnée à l'article 8 du CGI

A. Sociétés concernées

10

Les SCPI sont les sociétés régies par les [articles L. 214-86 et suivants du CoMoFi](#), dont le régime fiscal est défini à l'[article 239 septies du CGI](#).

Par ailleurs, les sociétés mentionnées à l'[article 8 du CGI](#) incluent notamment les sociétés en nom collectif ou les sociétés en participation, lorsqu'elles n'ont pas opté pour leur assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

20

Toutefois, les sociétés en participation sont exclues du bénéfice de l'aide. Conformément aux dispositions de l'[article 1871 du code civil](#), la société en participation s'entend de celle que les associés sont convenus de ne pas immatriculer au registre du commerce et des sociétés et qui ne possède pas la personnalité morale et n'est soumise à aucune publicité. Cette exclusion concerne à la fois les sociétés en participation dites occultes, c'est-à-dire celles dont les associés ont conclu un contrat de société et le dissimulent aux tiers, et celles dites ostensibles, c'est-à-dire celles dont les participants agissent en qualité d'associés au vu et au su des tiers.

30

Enfin, la société réalisant l'investissement doit obligatoirement être immatriculée en France métropolitaine ou dans un département d'outre-mer (DOM). Sont donc notamment exclues du présent dispositif, les sociétés immatriculées dans les collectivités d'outre-mer.

B. Détention et nature des parts de la société

40

Dans le cas où les investissements sont réalisés par l'intermédiaire d'une société éligible, les parts ou actions doivent être exclusivement détenues par des personnes physiques domiciliées en France au sens de l'[article 4 B du CGI](#), dont la quote-part du revenu de la société est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu.

Dès lors, si l'un des associés de ladite société n'est pas fiscalement domicilié en France au sens de l'article 4 B du CGI, les investissements réalisés n'ouvrent pas droit à la réduction d'impôt prévue à l'[article 199 undecies C du CGI](#).

50

Toutefois, les parts peuvent être détenues par les personnes physiques indirectement par l'intermédiaire d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée. Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [I-B § 60 du BOI-BIC-RICI-20-10-10-10](#).

60

Par ailleurs, la condition de détention exclusive par des personnes physiques des parts ou actions de la société réalisant l'investissement éligible n'est pas remise en cause lorsque des titres sont détenus par :

- des sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux visées à l'[article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation \(CCH\)](#), étant précisé que les SEM visées à l'article L. 481-1 du CCH s'entendent de celles ayant pour objectif de remplir le service d'intérêt général défini à l'[article L. 411-2 du CCH](#), c'est-à-dire notamment la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers et ressources plafonnés ;

- des sociétés d'habitations à loyer modéré conformément à l'[article L. 472-1-9 du CCH](#). En application des dispositions de l'article L. 472-1-9 du CCH, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion, à Saint-Martin et à Mayotte, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et les sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré peuvent acquérir, sous certaines conditions, des parts ou actions de sociétés civiles immobilières, de sociétés civiles de placement immobilier ou de toute entreprise dont l'objet est de construire ou d'acquérir des logements.

70

Enfin, la réduction d'impôt n'est pas applicable aux parts ou actions dont le droit de propriété est démembré.

C. Engagements des intervenants

80

La réduction d'impôt est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application de la réduction d'impôt sont satisfaites.

Le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la fin de la souscription.

Par ailleurs, chaque associé de la structure de portage doit s'engager à conserver la totalité de ses parts ou actions jusqu'au terme de la durée de location de l'immeuble. A l'issue de cette période minimale de cinq ans, décomptée à partir de la date de l'achèvement des logements ou de leur acquisition si elle est postérieure, les logements, parts ou actions de la structure de portage doivent être cédés à l'organisme locataire, dans les mêmes conditions que celles évoquées au [IV § 300 et suivants du BOI-IR-RICI-380-10-20](#).

Par dérogation, le 7° du I de l'[article 199 undecies C du CGI](#) prévoyait que la cession des logements, des parts ou actions des sociétés de portage pouvait intervenir à l'expiration d'un délai de cinq ans décompté à partir de l'achèvement des fondations.

Cette dérogation est supprimée par l'[article 30 de la loi n° 2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019](#) au titre des acquisitions d'immeubles à construire et constructions d'immeubles

n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier à la date du 24 septembre 2018, et au titre des investissements pour l'agrément desquels une demande n'est pas parvenue à l'administration à la date du 24 septembre 2018.

La cession des seules parts ou actions par un investisseur avant l'expiration du terme de la durée de location entraîne la remise en cause de la réduction d'impôt. Cela signifie que la transmission à titre gratuit ou la cession à titre onéreux d'une partie ou de l'intégralité de ses droits entraîne la reprise de la réduction d'impôt obtenue. N'est toutefois reprise que la réduction d'impôt obtenue par l'associé qui cède ses parts ou actions conformément aux règles exposées au [I-B § 20 du BOI-IR-RICI-380-30](#).

En cas de démembrement du droit de propriété à la suite du décès d'un des associés, il convient de se reporter au [II § 40 du BOI-IR-RICI-380-30](#).

D. Location des logements sous forme de crédit-bail immobilier

90

Comme exposé au [I-B § 40 du BOI-IR-RICI-380-10-20](#), l'opération par laquelle l'investisseur donne les logements en location à un organisme de logement social peut prendre la forme d'un crédit-bail immobilier tel que défini aux [articles L. 313-7 et suivants du CoMoFi](#). Aux termes de ces dispositions, l'opération de crédit-bail immobilier se définit comme celle par laquelle une entreprise donne en location un ou plusieurs biens immobiliers à usage professionnel, achetés par elle ou construits pour son compte, lorsque cette opération, quelle que soit sa qualification, permet aux locataires de devenir propriétaires de tout ou partie des biens loués, au plus tard à l'expiration du bail.

100

En pratique, compte tenu de la réglementation rappelée au [I-D § 90](#), la possibilité de mettre les logements en location au moyen d'un crédit-bail immobilier est réservée aux entreprises et donc, pour l'application de l'[article 199 undecies C du CGI](#), aux sociétés visées au [§ 1](#).

E. Délai d'achèvement des logements

110

Dans le cadre d'une opération de souscription au capital d'une société réalisant l'investissement, les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2015 doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- les fondations des logements doivent être achevées dans les deux ans de la réalisation de la souscription ;
- les logements doivent être achevés dans les deux ans qui suivent l'achèvement des fondations.

II. Conditions particulières d'application aux investissements réalisés par une société imposable à l'impôt sur les sociétés

120

Les investissements réalisés par les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés ne peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt prévue à l'[article 199 undecies C du CGI](#) au profit des associés que si certaines conditions sont respectées.

A. Demande d'agrément

130

Les investissements réalisés doivent avoir reçu un agrément préalable du ministre chargé du budget dans les conditions prévues au III de l'[article 217 undecies du CGI](#).

Cet agrément doit être obtenu quel que soit le montant des investissements réalisés.

En ce qui concerne les modalités d'octroi de l'agrément, il convient de se reporter au [BOI-SJ-AGR-40](#).

B. Nature et objet de la société

140

La société concernée doit être imposable à l'impôt sur les sociétés, quelle que soit sa forme. De même que pour les SCPI ou les sociétés soumises au régime fiscal prévu à l'[article 8 du CGI](#), la société soumise à l'impôt sur les sociétés réalisant l'investissement doit obligatoirement être immatriculée en France métropolitaine ou dans un DOM.

150

Par ailleurs, la société qui réalise l'investissement doit avoir pour objet exclusif l'acquisition, la construction et la location de logements.

Par conséquent, une société qui réaliserait également une autre activité que celle visée au [BOI-IR-RICI-380-10-10](#) ne pourra pas bénéficier de la réduction d'impôt prévue à l'[article 199 undecies C du CGI](#), quand bien même les autres conditions seraient par ailleurs satisfaites.

C. Autres conditions d'application

160

Sont applicables aux investissements réalisés par l'intermédiaire d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, les autres conditions mentionnées :

- au [BOI-IR-RICI-380-10-20](#) s'agissant de la mise en location du logement, du respect des plafonds de ressources et de loyers, des dépenses en faveur des énergies renouvelables, de la cession des parts, des actions ou du logement, et de la rétrocession d'une partie de l'avantage fiscal ;

- aux [I-B à D § 40 et 60 à 100](#) en ce qui concerne la nature et la détention des parts ou actions de la société, les engagements des intervenants et la possibilité de donner en location les logements sous forme de crédit-bail immobilier ;

- au [I-E § 110](#) en ce qui concerne le délai d'achèvement des fondations et des logements ;

- aux [II-B-3-a et b § 280 et 290 du BOI-BIC-RICI-20-10-10-10](#) en ce qui concerne l'exclusion d'autres avantages fiscaux.