

# Investir dans le logement social Outre-mer pour réduire son impôt

## ► Principe

La Loi pour le Développement Economique de l'Outre-Mer (également appelée « Loi Girardin Logement Social ») est un dispositif fiscal créé afin de pallier au manque de logements sociaux dans les Départements et Collectivités d'Outre-Mer.

Le principe est simple : Un contribuable fiscal français (« **Investisseur** ») peut bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu en participant à une opération de financement de l'acquisition ou de construction de logements sociaux ultramarins.

Pour ce faire, l'Investisseur participe, au plus tard le 31 décembre, à l'augmentation de capital d'une Société par Actions Simplifiée (« **SAS** »), acquéreur des logements sociaux en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement). Une fois livrés et achevés, les logements seront donnés en location par l'Organisme de Logement Social (« **OLS** ») à des particuliers, sélectionnés en fonction des critères définis par décret, pendant une durée de 5 années pleines et entières, période pendant laquelle l'Investisseur doit conserver ses titres dans la SAS.

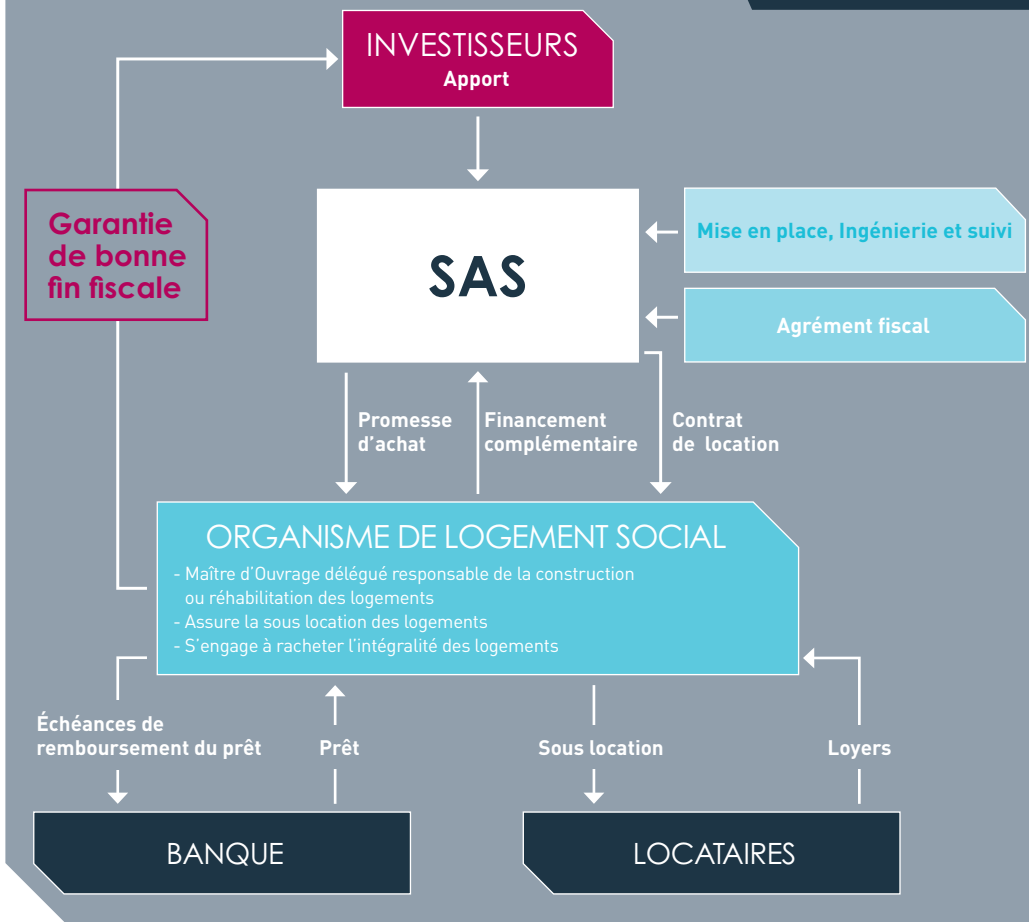
## ► Règles de plafonnement

L'opération d'investissement de la SAS est soumise aux règles de plafonnement global des niches fiscales et de plafonnement des opérations Outre-mer en vigueur.

## ► Financement

Le financement de cette opération sera assuré par :

- **Un apport financier des investisseurs** qui souscriront à l'augmentation de capital de la SAS ;
- **Un prêt bancaire contracté par l'OLS**, le remboursement de ce prêt bancaire étant assuré par le biais des loyers perçus au titre de la location des logements ;
- **Un apport en fonds propres de l'OLS** qui complètera, le cas échéant, le financement de l'opération.



**Sécurité Fiscale**

- L'opération bénéficie d'un **agrément fiscal** délivré par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) ;
- Une **garantie fiscale** délivrée par l'OLS couvrant la SAS et ses associés de toute conséquence d'une reprise de tout ou partie de l'avantage fiscal.

## ► Sécurité Financière

- Opération réalisée par un organisme public ;
- Garantie de mise en location de 100 % des logements construits ou réhabilités dans les 6 mois suivant leur achèvement ;
- Garantie du paiement de 100 % des loyers pendant toute la durée de l'opération.

## ► Sécurité de Sortie

- La cession des logements à l'OLS, au terme d'une promesse irrévocable d'achat des logements, est exerçable après 5 années d'exploitation pleines et entières, pour un prix ferme et définitif ;
- La sortie de l'Investisseur aura lieu au terme de la liquidation de la SAS, après la cession des logements.

## ► Gain fiscal pour l'investisseur

À titre d'exemple, pour bénéficier d'une **réduction d'impôt de 20 000 €**, l'investisseur apporte **90 %** du montant de la réduction d'impôt recherchée, soit la somme de **18 000 €, représentant un gain net d'impôt de 2 000 €**.