

## NOUVELLE - CALEDONIE SIC - TINDU A



## SCI TINDU A - SIC SOCIETE IMMOBILIERE DE NOUVELLE-CALEDONIE (SIC)

RÉHABILITATION DE 79 LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS ET DE TRANSITION

**Programme d'investissement 2020 en Loi Girardin Art. 199 Undecies C du C.G.I.**

**Soumis au plafond global des niches fiscales 2020 : 18.000 €**

© STAR INVEST 2020 • Document déposé chez Fidélis

## NOUVELLE - CALEDONIE SIC -TINDU B

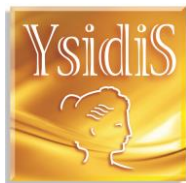


## SCI TINDU A SOCIETE IMMOBILIERE DE NOUVELLE-CALEDONIE (SIC)

RÉHABILITATION DE 20 LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

# SOMMAIRE

PRÉAMBULE : LA LOI GIRARDIN .....	2	LE SCHÉMA JURIDIQUE ET FINANCIER .....	7
LE BILAN SIMPLIFIÉ .....	3	Le cadre juridique .....	7
LE PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS .....	4 ET 5	Le financement .....	7
Description du programme .....	4	L'exploitation .....	7
L'environnement économique du programme.....	5	Les promesses irrévocables d'achat et de vente .....	7
L'exploitant du programme .....	5	La fiscalité.....	7
LA SCI TINDU A .....	6	LA PRÉSENTATION SCHÉMATIQUE .....	8
		LES INVESTISSEURS .....	9
		Les associés de la SCI .....	9
		L'apport en capital et en compte courant .....	9
		Les engagements.....	9
		L'avantage fiscal .....	9
		Facteur de risques.....	9
		L'assistance tranquillité.....	9
		En conclusion .....	9



**Distributeur de produits financiers, avec ou sans levier fiscal, proposés et sélectionnés par le Groupe STAR INVEST, YSIDIS a l'exclusivité de la diffusion des produits ALCYOM, signataire de la charte de déontologie prévue au décret n° 2015-149 du 10 février 2015.**

*Fortement attaché à la qualité de ses services, YSIDIS est certifié AFAQ ISO 9001.*

# PRÉAMBULE

## LA LOI GIRARDIN

L'article 199 undecies C du Code général des impôts permet à l'associé d'une Société Civile Immobilière (SCI) de réduire son impôt sur le revenu proportionnellement au prix de revient des investissements que la SCI réalise Outre-mer et au prorata de ses droits dans la SCI.

Les dispositions de cet article sont issues de la Loi pour le développement économique des Outre-mer (LODEOM) du 27 mai 2009 et visent à favoriser les investissements réalisés dans le secteur de l'immobilier social.

### EXEMPLE

Un investisseur souhaite réduire de 50.000 € son impôt relatif aux revenus de 2020.

Dans cette hypothèse, il verse 44.500 € en 2020 (89 % de la réduction d'impôt visée), afin de souscrire, par exemple, 10 % du capital d'une SCI, laquelle acquiert ou fait construire Outre-mer des logements neufs générant 500.000 € de réduction d'impôt.

Sa participation permet à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt, au prorata de ses droits dans la SCI, de 50.000 € (10 % x 500.000 €).

Le gain de l'investisseur est égal à l'économie d'impôt réalisée grâce à cette réduction, diminué de son apport à la SCI qu'il doit abandonner dans l'opération, soit :

50.000 € (économie d'impôt) – 44.500 € (apport)  
constaté lors du paiement de l'impôt en 2021

= un gain net de 5.500 €

Les conditions pour bénéficier de cette réduction d'impôt sont :

- › la location des logements nus dans les 6 mois de leur achèvement ou de leur acquisition, et pour une durée minimum de 5 ans, à un organisme HLM (ou tout organisme agréé),
- › la conservation des actions de la SCI pendant 5 ans minimum à compter de l'achèvement des fondations des logements,
- › la sous-location des logements par cet organisme HLM (ou agréé) à des personnes physiques qui en font leur résidence principale, dans le respect des plafonds de loyers et de ressources prévus.

Pendant ce délai de 5 ans, le bien est loué à un organisme qui en assume toutes les charges. Cette location permet de rembourser les sommes empruntées par la SCI pour acquérir le bien.

La SCI finance donc ses investissements grâce à l'apport des investisseurs et par un crédit vendeur et/ou des avances de l'exploitant (diverses formes possibles).

La sortie de l'investisseur de la SCI s'effectue pour une somme symbolique. Cette sortie est prévue dès le début de l'opération par la signature de promesses de vente et d'achat des biens et/ou des actions de la SCI.

## LE BILAN SIMPLIFIÉ

Exemple pour une réduction d'impôt de 50.000 € sur l'impôt à payer en 2020	
Versement de l'investisseur en 2020	- 44.500 €
Réduction d'impôt remboursée en 2021 par le Trésor Public	50.000 €
Gain prévisionnel de l'opération à fin septembre 2021	<b>5.500 €</b>

**Soit environ 12.35 % de rentabilité pour les investisseurs.**

Les titres de la SCI sont détenus par les investisseurs **pendant 5 ans au minimum**, à compter de l'achèvement des fondations des logements.

Les flux prévisionnels de trésorerie pour l'investisseur se résument au tableau ci-contre et s'effectuent **courant 2020**, année de versement de l'apport, et **en septembre 2021**, date à laquelle les réductions et crédits d'impôt nés en 2020 seront remboursés par le Trésor Public (dans le cadre de la mise en place du prélèvement à la source décidé par la **Loi de finances pour 2020**).

# LE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

## DESCRIPTION DU PROGRAMME TINDU A

L'opération « TINDU A » se situe sur la commune de NOUMEA.

L'opération consiste en la réhabilitation de 79 logements en 40 logements locatifs aidés et de transition.

Les logements bénéficieront d'une isolation thermique des toitures, de protections solaires et de dispositifs constructifs favorisant la ventilation naturelle.

La typologie des logements se décompose de la manière suivante :

T1	T2	T3	Total	Parkings
10	16	14	40	40

## DESCRIPTION DU PROGRAMME TINDU B

L'opération « TINDU BÂTIMENT B » se situe sur la commune de NOUMEA.

L'opération consiste en la réhabilitation de 20 logements locatifs aidés.

Les logements bénéficieront de volets roulants, de protections solaires (persiennes coulissantes) et de chauffe-eau solaires.

La typologie des logements se décompose de la manière suivante :

T2	T3	T4	T5	Total	Parkings
2	8	9	1	20	22

L'environnement économique du programme

La Province Sud dans son ensemble, et le Grand Nouméa en particulier, concentrent une forte proportion de la population calédonienne et continuent d'attirer de nouveaux habitants. Cette évolution, qui est directement liée à l'attractivité économique de la zone (déplacement des populations des îles, de la côte et de la Province Nord), est renforcée par la croissance démographique, ainsi que par la décohabitation et le vieillissement de la population.

### ➤ Les chiffres clés au 31/12/2018 :



## L'EXPLOITANT DU PROGRAMME

La Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie est l'un des principaux bailleurs sociaux de Nouvelle-Calédonie.

Créée en 1998, suite à la décision de scission des activités bancaires et immobilières de l'ancienne SICNC (société immobilière et de crédit de Nouvelle-Calédonie), la SIC gère au 31 décembre 2017, un patrimoine locatif de plus de 10 624 logements.

La SIC a pour vocation première de concourir au développement de la Nouvelle-Calédonie et, à ce titre :

- ▶ de construire, de gérer, d'être syndic de copropriété, des logements destinés à la location ou devant faire l'objet d'opérations de vente ou de location-vente permettant l'accession par des particuliers, à la propriété de leur habitation personnelle ;
- ▶ de construire, de gérer, d'être syndic de copropriété, des logements destinés à la location ou devant faire l'objet d'opérations de vente afin de contribuer au développement de la vie économique et sociale à l'endroit où ils sont implantés ;
- ▶ d'acquérir, d'aménager, de lotir des terrains et de gérer les réserves foncières ainsi constituées en vue de la construction des logements et de locaux ou de créer des cités-jardins et jardins familiaux ;
- ▶ de constituer ou réaliser toutes opérations de financement directes ou indirectes, constituer et gérer des sociétés civiles immobilières pouvant se rattacher ou indirectement aux activités sociales ou susceptibles d'en faciliter la réalisation ;
- ▶ d'une manière générale, accomplir toutes opérations immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

La Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie, par abréviation SIC, est une société anonyme d'économie mixte créée en application de la loi de 1946, au capital de 12 000 000 000 FCP (100 560 000 €uros) et réparti de la manière suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	%	FCP	€uros
La Nouvelle - Calédonie	399 999	50,00%	5 999 985 000	50 279 874
Agence Française de Développement	399 999	50,00%	5 999 985 000	50 279 874
Le 9ième administrateur désigné	2	0,00%	30 000	251
<b>TOTAL</b>	<b>800 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>12 000 000 000</b>	<b>100 560 000</b>

Sur les trois derniers exercices, ces données économiques et financières ont évolué comme suit :

en €	2016	2017	2018
Capital social	100 560 000	100 560 000	100 560 000
Capitaux propres	256 941 753	249 041 720	262 447 342
Résultat d'exploitation	10 076 219	7 086 476	10 094 732
Résultat de l'exercice	2 037 287	(-)1 678 282	(-)119 625

# LA SCI TINDU A

La **SCI TINDU A - SIC** est une société de portage qui regroupera les investisseurs souhaitant participer à l'opération.

Les caractéristiques de cette SCI sont les suivantes :

## OBJET

La Société a pour objet la réhabilitation de logements locatifs aidés et de transition.

## SIÈGE SOCIAL

C/o PHALSBURG GESTION  
Immeuble Piazza Marengo - Zone Collery II  
97300 Cayenne (Guyane)

## GÉRANT

PHALSBURG GESTION  
99, quai du Docteur Dervaux  
92602 Asnières-sur-Seine Cedex.

## DURÉE

99 ans.

## ASSOCIÉS

Investisseurs, personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu.



# LE SCHÉMA JURIDIQUE ET FINANCIER TINDUA

## LE CADRE JURIDIQUE

L'opération est réalisée dans le cadre d'une **Société Civile Immobilière (SCI)**, dénommée **SCI TINDU A** présentée ci-avant.

La **SCI TINDU A** acquerra les terrains d'assise de l'opération puis, en sa qualité de maître d'ouvrage, confiera la réhabilitation des programmes immobiliers à la SIC, via deux contrats de promotion immobilière (CPI).

Les investissements seront acquis au travers de contrats de promotion immobilière (CPI) par la **SCI TINDU A** pour un montant global de **8.329.242 €**. Le montant défiscalisable est estimé à un maximum de **4.950.000 €**, ouvrant droit à une réduction d'impôt de **2.475.000 €**.

## LE FINANCEMENT

Le financement de l'opération est assuré par :

- ▶ **des apports en capital et en compte courant**  
Les investisseurs, personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu, apportent à la **SCI TINDU A**, au capital et en compte courant, une somme égale à 89 % de la réduction d'impôt, soit environ **2.202.750 €**.
- ▶ **un prêt**  
Afin de permettre à la **SCI TINDU A** de financer l'acquisition des terrains et de faire face aux appels de fonds de la SIC, tels que prévus au contrat de CPI, la SIC lui consentira un prêt et un gage-espèce correspondants au prix de revient des opérations (acquisition du terrain + coût de construction des logements).

## L'EXPLOITATION

La **SCI TINDU A** donnera ce programme immobilier en location à la SIC, dans le cadre d'un contrat de crédit-bail conclu pour une durée de 11 ans. La **SCI TINDU A** consentira à la SIC une franchise totale de loyer jusqu'à l'achèvement des logements. Afin de protéger les investisseurs associés métropolitains ou domiens de la **SCI TINDU A**, il y aura compensation entre le paiement des loyers de location

et les échéances de remboursement du prêt consenti par la SIC. La SIC donnera les logements en location, dans les six mois de leur achèvement, à des résidents calédoniens qui les affecteront à leur résidence principale.

## LES PROMESSES IRRÉVOCABLES D'ACHAT ET DE VENTE

La SIC bénéficiera d'une option d'achat des investissements, consentie par la **SCI TINDU A** pour un prix égal à l'encours du prêt de la SIC à la date de rachat majoré du montant de gage-espèces et exerçable au terme du 66<sup>ème</sup> mois suivant l'achèvement des fondations du programme immobilier.

La **SCI TINDU A** bénéficiera quant à elle d'une promesse d'achat des investissements, consentie par la SIC pour un prix égal à l'encours du prêt de la SIC à la date de rachat majoré du montant de gage-espèces et exerçable à compter du 60<sup>ème</sup> mois suivant l'achèvement des fondations du programme immobilier. Par ailleurs, la SIC bénéficiera de promesses de vente des actions de la **SCI TINDU A** et des comptes courants, consenties par les associés de cette dernière. Ces options pourront être exercées à compter du 63<sup>ième</sup> mois suivant l'achèvement des fondations du programme immobilier, et ce pour un prix symbolique. En outre, les associés de la **SCI TINDU A** bénéficieront d'une promesse d'achat de leurs actions et de leur compte courant, consentie par la SIC. Cette option pourra être exercée à compter du 66<sup>ième</sup> mois suivant l'achèvement des fondations du programme immobilier, et ce, pour un prix symbolique.

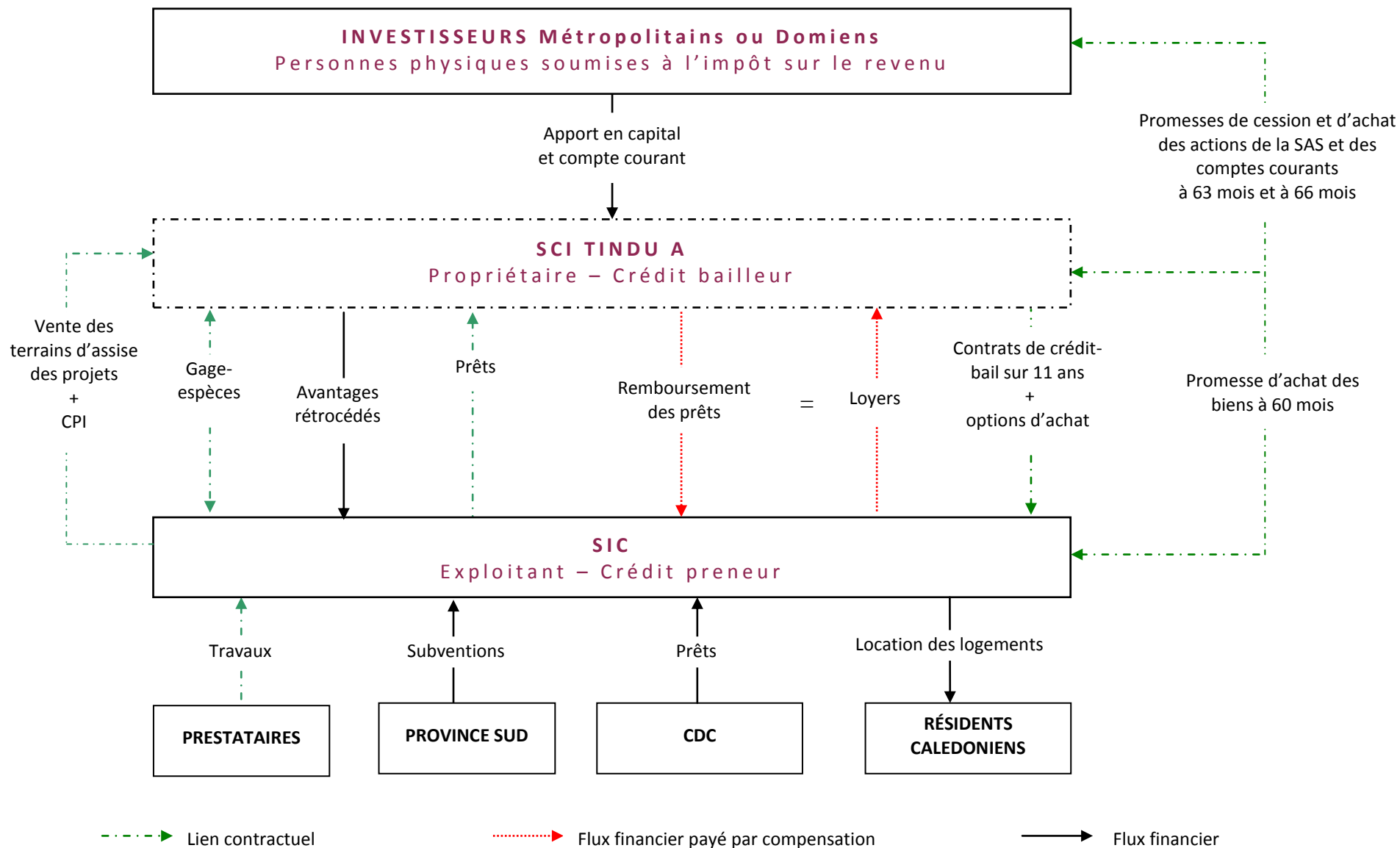
## LA FISCALITÉ

L'opération offre aux investisseurs, au prorata de leur quote-part de participation dans la **SCI TINDU A**, une réduction d'impôt en 2020 (sur les revenus de l'année 2020) d'un montant maximum estimé **2.475.000 €**.

La demande d'agrément a été déposée le 11 mars 2019.

Cet investissement entre dans le champ d'application du plafonnement global des niches fiscales dont le montant 2020 est de **18.000 €**, ce qui correspond à une réduction d'impôt maximum de **60.000 € (18.000 € / 30 %)** dans le cas où l'investisseur ne bénéficie pas d'autres niches fiscales.

# LA PRÉSENTATION SCHÉMATIQUE



# LES INVESTISSEURS

## LES ASSOCIÉS DE LA SCI

Les associés de la **SCI** sont des personnes physiques soumises à **l'impôt sur le revenu**.

## L'APPORT EN CAPITAL ET EN COMPTE COURANT

L'apport en capital et en compte courant effectué par chaque associé de la **SCI**, à hauteur de 89 % du montant de sa réduction d'impôt, est exclusivement réalisé à l'aide de fonds propres. Les investisseurs qui le souhaitent peuvent contracter un crédit personnel auprès de l'établissement bancaire de leur choix, mais les intérêts ne seront pas fiscalement déductibles.

## LES ENGAGEMENTS

L'opération est bâtie de telle sorte que l'investisseur n'ait à :

- Réaliser **aucun autre apport** que l'apport initial,
- Contracter **aucun emprunt bancaire** en qualité d'associé de la SCI,
- Répondre **d'aucune caution ni garantie** en tant qu'associé de la SCI.

## L'AVANTAGE FISCAL

La construction de logements sociaux ouvre droit, pour les investisseurs fiscaux, à **une réduction d'impôt sur le revenu « one shot » reportable sur 5 ans**.

## FACTEUR DE RISQUES

La société ALCYOM attire l'attention des investisseurs sur les risques de remise en cause de la réduction d'impôt obtenue au titre de cette opération, notamment en raison du non achèvement des logements sociaux dans les délais légaux, en cas de non location de ces logements ou en cas de location de ces

logements à des personnes ne remplissant pas les conditions prévues à l'article 199 undecies C du Code Général des Impôts.

Dans l'hypothèse d'une défaillance de l'exploitant, la société ALCYOM :

- participe à la protection des intérêts du véhicule d'investissement au cours de la procédure collective suivie à l'égard de l'exploitant ;
- recherche un nouvel exploitant en vue de la remise en location des biens acquis par le véhicule d'investissement.

Dans l'hypothèse d'un sinistre affectant les biens loués, la société ALCYOM s'assure que l'exploitant procède à leur remise en état ou, s'il y a lieu, à leur remplacement par des biens similaires.

## L'ASSISTANCE TRANQUILLITÉ

C'est une assistance fiscale assurée par le **cabinet d'expertise comptable Fleuret Associés Expertise** couvrant, dans le cadre de l'investissement réalisé, les prestations suivantes :

- Communication des éléments nécessaires à l'établissement de la déclaration fiscale d'impôt sur le revenu par les investisseurs,
- Information des investisseurs de toutes modifications, légales ou réglementaires, en matière fiscale liées à leur opération,
- Assistance et représentation dans les échanges avec les administrations fiscales.

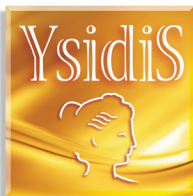
## EN CONCLUSION

Lors de sa souscription, l'investisseur apporte une somme égale à **89 % de sa réduction d'impôt**. Cette somme couvre son apport en capital et en compte courant. Aucun autre versement ne sera exigé de sa part dans le cadre de l'opération.

## Grille de souscription Girardin Logement social SCI - TINDU A - 89 %

*Informations non contractuelles*

Nombre d'actions ou parts	Réduction d'impôt (*) (**) (***)	Apport global	Apport en capital	Avance en compte courant	Gain net (*)
①	②	③	④	⑤	
700	9 831 €	8 750 €	7 000 €	1 750 €	1 081 €
900	12 640 €	11 250 €	9 000 €	2 250 €	1 390 €
1 100	15 449 €	13 750 €	11 000 €	2 750 €	1 699 €
1 300	18 258 €	16 250 €	13 000 €	3 250 €	2 008 €
1 500	21 067 €	18 750 €	15 000 €	3 750 €	2 317 €
1 800	25 281 €	22 500 €	18 000 €	4 500 €	2 781 €
2 000	28 090 €	25 000 €	20 000 €	5 000 €	3 090 €
2 200	30 899 €	27 500 €	22 000 €	5 500 €	3 399 €
2 400	33 708 €	30 000 €	24 000 €	6 000 €	3 708 €
2 600	36 517 €	32 500 €	26 000 €	6 500 €	4 017 €
2 800	39 326 €	35 000 €	28 000 €	7 000 €	4 326 €
3 000	42 135 €	37 500 €	30 000 €	7 500 €	4 635 €
3 500	49 157 €	43 750 €	35 000 €	8 750 €	5 407 €
4 000	56 180 €	50 000 €	40 000 €	10 000 €	6 180 €
4 272	60 000 €	53 400 €	42 720 €	10 680 €	6 600 €
<p><i>* Environ.</i>  <i>** Attention cette réduction d'impôt ne s'impute que sur l'impôt dû au titre du barème progressif.</i>  <i>*** Plafond 2020</i></p>					



# LOI GIRARDIN ET PLAFOND GLOBAL DES NICHES FISCALES 2020

Informations non contractuelles (janvier 2020)

	<b>PLAFOND GLOBAL 2020*</b> EN VIGUEUR DEPUIS 2015	
	<b>RI maximum sans autres niches fiscales</b>	<b>% de RI retenu dans le PG 2020 **</b>
<b>SNC volet B « Industriel » <u>sans agrément</u></b>	40.909 €	44 %
<b>SARL volet B « Industriel » <u>avec agrément</u></b>	52.941 €	34 %
<b>SARL volet C « Logement Social » <u>avec agrément</u></b>	60.000 €	30 %

\* plafond global 2020 = 18.000 € dont 10.000 € au titre des niches fiscales hors Girardin et Sofica

\*\* après rétrocession fiscale légale à l'exploitant ultramarin

# NOTE D'INFORMATION SUR LES RISQUES ET SANCTIONS DE L'OPERATION

## Article 199 undecies C du CGI

*Les Investisseurs sont invités à lire attentivement les risques décrits ci-dessous ainsi que l'ensemble des autres informations contenues dans le présent document. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.*

### 1. FACTEURS DE RISQUES

#### 1.1. Risques financiers

##### 1.1.1. Risques liés à l'illiquidité des parts ou actions de la Société

Les parts ou actions ne sont pas admises à la négociation sur un marché de titres financiers réglementé français ou étranger, de telle sorte qu'elles ne seront pas liquides. Il est par ailleurs précisé qu'à ce jour, il n'est pas dans les intentions de la Société de procéder à une demande d'admission des Actions aux négociations sur un marché de titres financiers, réglementé ou non, que ce soit avant ou après l'issue du délai de détention fiscal prévu à l'article 199 undecies C du Code Général des Impôts (CGI).

La liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, seul élément de la rentabilité du placement, ne peut être transmis au nouvel acquéreur, si bien que les possibilités de vente seront réduites et en tout état de cause, uniquement à un prix très décoté.

En effet, compte tenu du régime fiscal spécifique de la souscription, la cession directe des parts ou actions entre acheteur et vendeur aurait pour conséquence :

- la reprise chez le vendeur de l'intégralité des avantages fiscaux consentis par l'administration, seuls éléments de rentabilité de l'investissement, ainsi que l'application d'éventuelles pénalités et d'intérêts de retard au taux légal et,
- l'impossibilité pour l'acheteur de bénéficier de ces avantages fiscaux. Au vu de ces éléments, la cession directe des parts ou actions entre un acheteur et un vendeur, bien que possible, apparaît très peu probable.

Cependant, aux termes des Promesses de Vente et d'Achat des parts ou actions l'intégralité des parts ou actions et du compte courant détenus par chaque Investisseur sera cédée pour un prix global égal à un (1) euro à l'issue de la période de défiscalisation.

##### 1.1.2. Risques liés à l'acquisition et à la construction des logements sociaux

L'acquisition des logements sociaux sera réalisée par l'intermédiaire d'un contrat de VEFA consentie par un promoteur sélectionné par le bailleur social pour le compte duquel le portage fiscal est réalisé (ci-après l'« OLS », pour Organisme de Logement Social), ou par l'OLS lui-même, pour un prix ferme et définitif.

La construction des logements sociaux sera réalisée par l'intermédiaire d'un Contrat de Promotion Immobilière au titre duquel l'OLS s'engagera sur un prix de construction ferme et définitif.

L'OLS, ou le promoteur qu'il aura sélectionné, s'engageront dans le cadre de ces contrats sur des délais de construction permettant de respecter les conditions définies par le dispositif fiscal prévu à l'article

199 undecies C du CGI (achèvement des logements sociaux dans les 24 mois suivant l'achèvement des fondations qui lui-même devra avoir lieu dans les 24 mois suivant la date de clôture de la souscription de l'Augmentation de capital).

Le non-achèvement des fondations ou des logements sociaux dans les délais prévus par ce dispositif peuvent conduire à une remise en cause de l'avantage fiscal objet de l'opération.

En tout état de cause, de tels événements constitueraient des cas de résiliation du contrat de crédit-bail conclu entre la Société et l'OLS impliquant le versement, par ce dernier, à la société, notamment d'une indemnité de résiliation destinée à compenser la perte subie par l'Investisseur.

#### **1.1.3. Risques liés à la mise en location des logements sociaux**

Les logements sociaux doivent être loués par la Société à l'OLS, puis sous-loués par ce dernier pour une durée au moins égale à 5 ans à des personnes physiques remplissant les conditions prévues par la loi afin de ne pas remettre en cause l'avantage fiscal. L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que le non-respect de ces conditions au plus tard 6 mois après l'achèvement des travaux peut entraîner la reprise de tout ou partie de la réduction d'impôt dont ils auront bénéficié au titre de leur investissement dans la Société.

En tout état de cause, le non-respect de ces conditions constituerait un cas de résiliation du contrat de crédit-bail conclu entre la Société et l'OLS impliquant le versement, par ce dernier, à la Société, notamment d'une indemnité de résiliation destinée à compenser la perte subie par l'Investisseur.

#### **1.1.4. Risques liés à la défaillance de l'OLS**

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'OLS pourrait se retrouver en situation de cessation des paiements entraînant sa disparition.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que cette disparition de l'OLS – fort peu envisageable compte tenu de la structure de son bilan, de la composition de son actionnariat (essentiellement l'Etat et des collectivités publiques) - peut entraîner la reprise de tout ou partie de la réduction d'impôt dont ils auront bénéficié au titre de leur investissement dans la Société.

#### **1.1.5. Risques liés à la rentabilité de l'investissement proposé**

La rentabilité pour l'Investisseur réside uniquement dans l'avantage fiscal résultant de sa souscription à l'Augmentation de Capital et fondé sur le dispositif de l'article 199 undecies C du Code général des Impôts. L'Investisseur ne doit attendre aucun dividende ni aucune plus-value liés à cette souscription.

Dans le cas où l'avantage fiscal serait remis en cause en raison du non-respect des obligations prévues par l'article 199 undecies C du CGI par la Société ou l'OLS, l'Investisseur pourrait donc perdre l'avantage fiscal dont il a bénéficié. Les dispositions du contrat de crédit-bail seraient dès lors mises en œuvre afin de compenser la perte subie par l'Investisseur.

#### **1.1.6. Risques liés au plafonnement des niches fiscales**

Il revient à l'Investisseur de s'assurer qu'il pourra bien imputer la réduction d'impôt dont il bénéficiera sur le montant de son impôt sur le revenu pour l'année considérée, tout en prenant en compte le mécanisme de plafonnement des avantages fiscaux.

En l'état actuel de la législation fiscale, la réduction d'impôt sur le revenu prévue à l'article 199 undecies C du CGI offerte par la souscription au capital de la Société est à prendre en compte dans la détermination de deux plafonnements distincts : le plafonnement Outre-mer (article 199 undecies D du CGI) et le plafonnement global des niches fiscales (article 200-0 A du CGI).

C'est le plus faible des deux plafonds qui détermine la réduction d'impôt maximale qu'un Investisseur peut imputer sur ses impôts de l'année après prise en compte de l'ensemble des autres avantages fiscaux du foyer fiscal soumis à plafonnement.

Le plafond global est décrit à l'article 200-0 A du CGI. Cet article prévoit que le total des avantages fiscaux annuels que peut obtenir en 2020 un contribuable ne peut dépasser un montant de 18.000 €.

Pour l'application de ce plafond, la réduction d'impôt acquise au titre d'un investissement au capital de la Société est retenue pour 30 % de ce montant.

Ainsi, si la réduction d'impôt obtenue par un Investisseur du fait de sa souscription au capital de la Société est de 50.000 €, seulement 30 % de ce montant (soit 15.000 €) est à comparer au plafond de 18.000 €. Dans ce cas précis, et si le contribuable ne bénéficie pas d'autres réductions d'impôt, il peut imputer la totalité de sa réduction d'impôt de 50.000 € en 2018 (car 15.000 € < 18.000 €).

La réduction d'impôt maximum possible grâce à la Société est donc de 60.000 €.

Les sommes qui ne pourront être imputées du fait de l'application du plafonnement global des niches fiscales ne sont pas reportables et sont définitivement perdues. Néanmoins, si le montant de la réduction d'impôt - dans la limite du plafond - excède l'impôt dû, le solde peut être reporté, dans les mêmes conditions, sur l'impôt sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième inclusivement.

## **1.2. Risques fiscaux**

### **1.2.1. Risques liés au délai de conservation des parts ou actions**

L'avantage fiscal, seul élément de la rentabilité du placement, est conditionné à la détention des parts ou actions, par l'Investisseur, durant 5 ans à compter de l'achèvement des fondations des logements sociaux. Cet avantage est réservé aux souscripteurs à l'Augmentation de Capital et ne peut être transmis à un nouvel acquéreur, si bien que les possibilités de vente des parts ou actions seront en pratique très réduites.

### **1.2.2. Risques d'investissement partiel de la souscription dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci**

Aux termes de l'article 199 undecies C du CGI, la réduction d'impôt est soumise à la condition que (i) le produit de la souscription à l'Augmentation de Capital soit intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de ladite souscription et (ii) 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application dudit article sont réunies.

### **1.2.3. Risques de remise en cause de l'éligibilité des investissements au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé par l'article 199 undecies C du CGI et risque de remise en cause des agréments fiscaux**

Les investissements éligibles au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu visé à l'article 199 undecies C du CGI sont ceux qui remplissent les critères figurant audit article et dans les instructions relatives à cet article publiées par l'administration fiscale, en particulier :

- les logements sociaux sont donnés en location nue, dans les six mois de leur achèvement ou de leur acquisition si elle est postérieure et pour une durée au moins égale à 5 ans, à l'OLS,
- les logements sociaux sont donnés en sous-location nue ou meublée par l'OLS et pour une durée au moins égale à 5 ans à des personnes physiques qui en font leur résidence principale et dont les ressources n'excèdent pas des plafonds fixés par décret en fonction du nombre de personnes destinées à occuper à titre principal le logement et de la localisation de celui-ci,



- le montant des loyers à la charge des personnes physiques mentionnées au paragraphe ci-dessus ne peut excéder des limites fixées par décret en fonction notamment de la localisation du logement,
- les investissements ont reçu un Agrément Préalable du Ministère chargé du Budget dans les conditions prévues au III de l'article 217 undecies du CGI,
- la Société réalisant l'investissement a pour objet exclusif l'acquisition, la construction et la location de logements sociaux,
- 95 % de la souscription à l'Augmentation de Capital sert exclusivement à financer un investissement éligible,
- le produit de la souscription à l'Augmentation de Capital doit être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci,
- l'Investisseur doit s'engager à conserver la totalité de ses parts ou actions pendant une période au minimum égale à 5 ans à compter de l'achèvement des fondations des logements sociaux,
- l'Investisseur doit rétrocéder à l'OLS au minimum 70 % de la réduction d'impôt à laquelle il a droit.

Les Agréments Préalables du Ministre chargé du Budget afférents à chacune des opérations de logements sociaux qui seront délivrés confirmeront que les investissements envisagés par la Société dans ces logements sociaux remplissent à ce jour de tels critères.

Si ces conditions n'étaient pas respectées l'Agrément Préalable pourrait être retiré ; les avantages fiscaux seraient remis en cause et d'éventuelles pénalités fiscales et intérêts de retard au taux légal pourraient s'appliquer.

#### **1.2.4. Risque lié à une modification de l'article 199 undecies C du CGI**

Les avantages légaux escomptés pourraient être remis en cause du fait de modifications législatives ou réglementaires ou de divergences d'interprétation des textes applicables entre la Société et l'administration fiscale.

L'attention de l'Investisseur est attirée sur le fait que sa souscription est irrévocable malgré un changement de fiscalité.

### **1.3. Assurances**

Dans le cadre des contrats de location qui seront conclus entre l'OLS et la Société, l'OLS s'obligera, à compter de la livraison de chaque bâtiment, à faire assurer ledit bâtiment construit ou acquis par la Société, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, de cataclysme naturel (cyclone), bris de glaces et autres risques, ainsi que le recours des voisins et la responsabilité civile « immeuble », auprès d'une compagnie notoirement solvable. L'OLS justifiera auprès de la Société de la quittance régulière du paiement des primes d'assurance.

## **2. OBLIGATIONS DECLARATIVES**

### **2.1. Obligations déclaratives inhérentes à la Société**

La Société, propriétaire des logements, souscrira, hormis ses déclarations traditionnelles, une déclaration spéciale n°2083-SD à raison des investissements qu'elle aura réalisés outremer.

Cette obligation incombant à la Société, c'est le dirigeant de celle-ci, la Société PHALSBOURG GESTION appartenant au Groupe STAR INVEST, et ses comptables, qui en assumeront la charge.

### **2.2. Obligations déclaratives inhérentes aux investisseurs**

Les Investisseurs souscriront, hormis leur traditionnelle déclaration des revenus, une déclaration spéciale n°2042-K IOM.

La Société PHALSBOURG GESTION ou son partenaire le cabinet d'expertise comptable FLEURET ASSOCIES EXPERTISE, fournira aux Investisseurs, en temps utiles, les éléments qui leur permettront de remplir cette déclaration.