



INVESTIR EN 2011 DANS LA GIRARDIN SOCIALE (Art. 199 Undecies C du CGI)

LA LOI GIRARDIN SOCIALE

Investir dans le logement social outre-mer procure une réduction d'impôt de 50% au particulier. Même s'il doit ristourner une partie de son avantage fiscal à un exploitant social, ce dispositif devrait intéresser tout gros contribuable en quête de Défisicalisation.

Jusqu'à maintenant les dispositifs d'encouragement à l'investissement outre-mer, n'ont développé que les logements du secteur libre. Et souvent, ils ont entraîné, comme en métropole, un certain phénomène de sur-offre. Or sous les tropiques, il existe un réel besoin en logement social. Pour le combler, la LODEOM (loi pour le développement économique des outre mer), publiée au journal officiel du 27 mai, dite " loi Jégo ", instaure un régime spécifique, qui figure désormais à l'article 199 undecies C du code général des impôts.

Sur le plan du mécanisme, cet article transpose le régime fiscal des investissements productifs dit "Girardin industriel" - par exemple du matériel industriel - aux placements locatifs dans le secteur social.

(Immobilier | 8 juin 2009 | Les Echos

606 rue Rosalie Soleil-Dillon
97200 FORT DE FRANCE
Téléphone : 0596.398.123
Télécopie : 0596.398.220
contact@nordydefisc.fr
www.nordydefisc.fr



ANTENNE

30, rue de l'Industrie
92563 RUEIL-MALMAISON CEDEX



ONESHOT SOCIALE®

Rentabilité =>25%

SOMMAIRE

L'INGENIERIE FINANCIERE DE L'OPERATION.....	1		
LE CABINET NORDY.....	1		
MAÎTRE JEAN-CLAUDE DRIE (AVOCAT À PARIS 16 ^{ÈME}).....	1		
LA SEMA (SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE DE LOGEMENT).....	1		
LE CADRE ECONOMIQUE ET FINANCIER.....	2		
LA ONESHOT SOCIALE	2		
LE PLAN DE FINANCEMENT DU LOGEMENT.....	2		
EXEMPLE DE SOUSCRIPTION.....	2		
LE CADRE JURIDIQUE ET FISCAL.....	3		
LE CADRE JURIDIQUE.....	3		
LA GÉRANCE.....	3		
L'OBJET SOCIAL.....	3		
LES ASSOCIÉS INVESTISSEURS.....	3		
L'APPORT DES ASSOCIÉS INVESTISSEURS.....	3		
LE RÉGIME FISCAL.....	3		
LA RÉDUCTION D'IMPÔT.....	3		
LE TAUX DE RÉTROCESSION.....	3		
AGRÉMENT PRÉALABLE.....	3		
DÉLAI DE DÉTENTION.....	3		
PLAFONDS POUR INVESTISSEMENT OUTRE-MER.....	3		
		LE SCHEMA DU MONTAGE.....	4
		LA FISCALITE ET GAIN DE L'INVESTISSEUR.....	5
		LE TIMING.....	6
		LES GARANTIES OFFERTES.....	7
		LES ANNEXES.....	8
		LES PIÈCES À FOURNIR.....	8
		MANDAT DE RECHERCHE.....	8
		POUVOIRS POUR FORMALITÉS.....	8
		BULLETIN DE SOUSCRIPTION.....	8

L'INGENIERIE FINANCIERE DE L'OPERATION



NORDY – SARL au capital de 50 000 euros
RCS Fort de France – 392 806 708 00048
Téléphone : 0596.398.123 - Télécopie : 0596.398.220
contact@nordydefisc.fr
www.nordydefisc.fr

SIEGE SOCIAL

606, rue Rosalie Soleil
Cité Dillon
97200 FORT DE FRANCE

ANTENNE

30, rue de l'Industrie
92563 RUEIL-MALMAISON CEDEX



7, rue de Chaillot
75116 PARIS
Téléphone : 01.53.57.78.00 - Télécopie : 01.53.57.78.31
jcdrie@bea-avocats.com
www.bea-avocats.com

Créée en 1994, la société NORDY est un cabinet d'ingénierie financière spécialisé dans le montage d'opérations visant à tirer avantage du régime de défiscalisation outre-mer.

Le cabinet NORDY, établi à la Martinique, est reconnu pour son expertise et la sécurité des opérations qu'il réalise. En outre, son implantation locale lui confère une parfaite connaissance du tissu économique des départements d'outre-mer sur lesquels il intervient.



Société d'Economie Mixte Atlantique
ZA Belle Etoile
Bâtiment 4
97230 Sainte-Marie
Tél. : 05 96 69 03 41 - Fax : 05 96 69 05 40
E-mail : sematlantique@wanadoo.fr

La Société d'Économie Mixte Atlantique souhaite développer son intervention dans le domaine du logement social d'accession. Dans ce but, elle souhaite faire l'acquisition de parcelles constructibles sur le territoire de la Martinique susceptibles d'accueillir des programmes de logements sociaux à moyen ou long terme, mais aussi participer à des montages innovants favorisant l'accession sociale.

Jean-Claude DRIÉ
(SELARL KHIL-DRIÉ)
Avocat au Barreau de Paris
Associé de la SCM BEA Avocats
Ancien Inspecteur des Impôts

La SCM BEA est une société d'avocats d'affaires. Elle offre aux entreprises et à leurs dirigeants, français et étrangers, ainsi qu'aux collectivités locales et aux établissements publics, la complémentarité de compétences d'experts dans les différents domaines du droit.

Les associés interviennent au plan national et international, en conseil, contentieux et arbitrage.

La SCM BEA est organisée par pôles de compétence. Cette grande synergie des disciplines confère à la SCM BEA une grande efficacité dans ses interventions. Chaque pôle de compétence comprend au moins une équipe de deux avocats associés et de quatre collaborateurs

LE CADRE ECONOMIQUE ET FINANCIER

EMERGENCE DE LA **ONESHOT SOCIALE**

En Outre-mer, force est de constater qu'il manque des logements sociaux. C'est pourquoi la loi pour le développement économique des outre-mer (LODEOM) ou loi "Jego" a créé un nouveau régime fiscal afin d'inciter les investisseurs à acquérir dans le domaine du logement social.

En fait, il s'agit ni plus ni moins que de la transposition du dispositif fiscal "Girardin industriel" (investissements productifs, tels que du matériel industriel) aux placements locatifs dans le secteur social.

En admettant au bénéfice de la réduction à l'impôt sur le revenu le montant des investissements effectués dans le secteur du logement social, le législateur a ainsi entendu favoriser un mode de financement avantageux permettant de stimuler l'offre de logement social et permet aussi l'émergence **d'une nouvelle offre** : **LA **ONESHOT SOCIALE**** (l'accession sociale à la propriété de logements neufs)

L'opération envisagée consiste en l'acquisition par un véhicule fiscal (SAS/SCI/SNC) regroupant des investisseurs, un logement neuf qui sera mis à la disposition de notre partenaire bailleur social (La SEMA) via un contrat de location. Ce dernier, dans le cadre d'un contrat de sous location met le logement à disposition d'un locataire qui souhaite accéder à la propriété au terme des cinq années de location incompressibles.

LE PLAN DE FINANCEMENT DU LOGEMENT

Le plan de financement du logement se définit comme suit :

- 32,5% par apport de la SCI (grâce aux apports investisseurs)
- 67,5% par Emprunt Bancaire (durée de 20 ans)

Le remboursement du financement bancaire est garanti par les sûretés suivantes :

- la caution personnelle et solidaire de l'accédant ;
- la délégation parfaite des loyers dus par l'exploitant au titre du contrat de location ;
- hypothèque prise sur le logement;

EXEMPLE DE SOUSCRIPTION

Un investisseur souhaite obtenir une réduction d'impôt à hauteur de 50.000 € sur ses revenus de 2011.

Dans cette hypothèse, il verse 40.000 € avant le 31/12/2011 afin de souscrire par exemple à 40% du montant de l'augmentation du capital d'une SCI **ONESHOT SOCIALE**, laquelle acquiert ou fait construire Outre Mer un logement neuf générant 125.000€ 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 € (40% x 125.000).

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

50.000€ (économie d'impôt) – 40.000€ (Apport) => Gain net de 10.000€



LE CADRE JURIDIQUE ET FISCAL

LE CADRE JURIDIQUE :

Dans le cadre du **ONESHOT SOCIALE** l'opération d'acquisition de logement se fait principalement à travers une **Société Civile Immobilière (SCI)** qui regroupe les investisseurs souhaitant bénéficier de la réduction d'impôt de la « Girardin Sociale ».

LA GERANCE :

Elle sera confiée à la société NORDY

L'OBJET SOCIAL :

La SCI acquiert donc des logements neufs qu'elle met, dans le cadre d'un contrat de location, à la disposition de notre partenaire exerçant en outre-mer son activité de bailleur social, pour une durée minimum de cinq ans.

LES ASSOCIES INVESTISSEURS :

Les parts de ces SCI sont détenues directement, ou par l'intermédiaire d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée (EURL), par des contribuables, personnes physiques, qui souhaitent bénéficier des dispositions de l'article 199 undecies C du CGI

LES APPORTS DES INVESTISSEURS ASSOCIES :

Les investisseurs déterminent librement le montant de leurs apports aux SCI au prorata de la réduction à l'impôt sur le revenu qu'ils souhaitent obtenir. Les sommes correspondantes à ces apports en numéraire sont mises à la disposition du gérant pour les besoins des participations.

A raison de l'investissement que réalise outre-mer la SCI, ses associés peuvent pratiquer une réduction à l'impôt sur le revenu dans une proportion correspondant à leurs droits dans la société.

LE REGIME FISCAL

Les SCI sont soumises au régime d'imposition des sociétés de personnes (article 8 du CGI). Elles sont fiscalement translucides. Leurs associés sont personnellement soumis

à l'impôt sur le revenu pour la part de bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société

LA REDUCTION D'IMPOT

La réduction d'impôt est calculée sur la base du prix de revient du logement hors frais d'acquisition et diminué de la fraction de ce prix de revient financée par une subvention publique. **Le Taux de droit commun de 50 % est applicable.**

TAUX DE RETROCESSION

En contrepartie, et afin que l'avantage fiscal ne soit pas intégralement capté par l'investisseur, ce dernier doit reverser une **compensation de 65% sur le loyer à l'exploitant** (à défaut, cette contrepartie sera appliquée à la revente). La rétrocession peut aussi être effectuée au moment de l'investissement initial (l'apport personnel égale le montant de la rétrocession et le solde de l'investissement est financé par un prêt remboursé par les loyers perçus).

AGREMENT PREALABLE

Dans le cadre du droit commun, la dispense d'agrément fiscal est accordée pour un montant d'investissement inférieur à 2 Millions d'Euros.

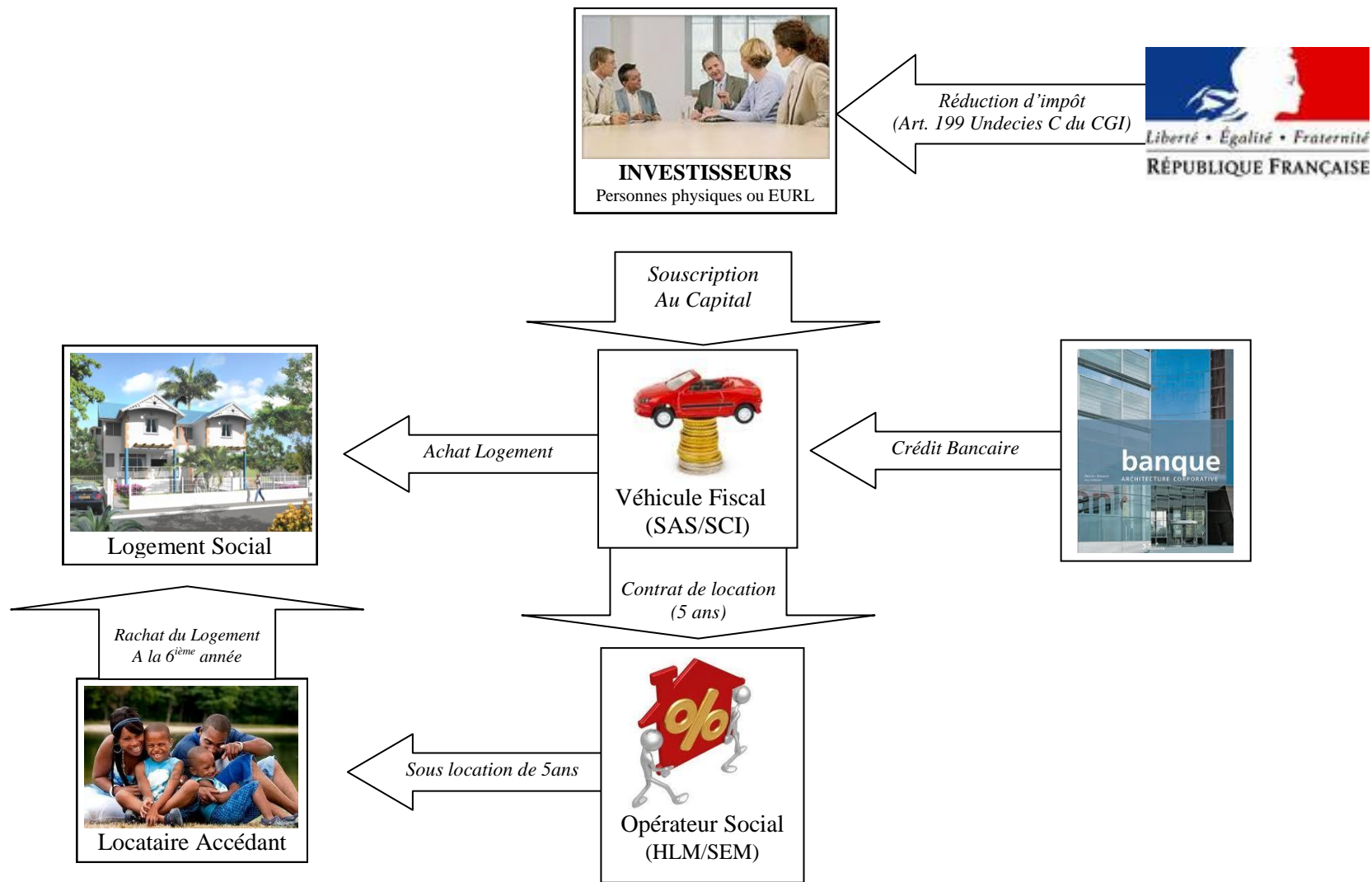
DELAIS DE DETENTION

Le Logement doit être conservé par la SCI et maintenu affecté à l'exploitation pour laquelle il a été réalisé pendant au moins cinq ans à compter de la réalisation de l'investissement.

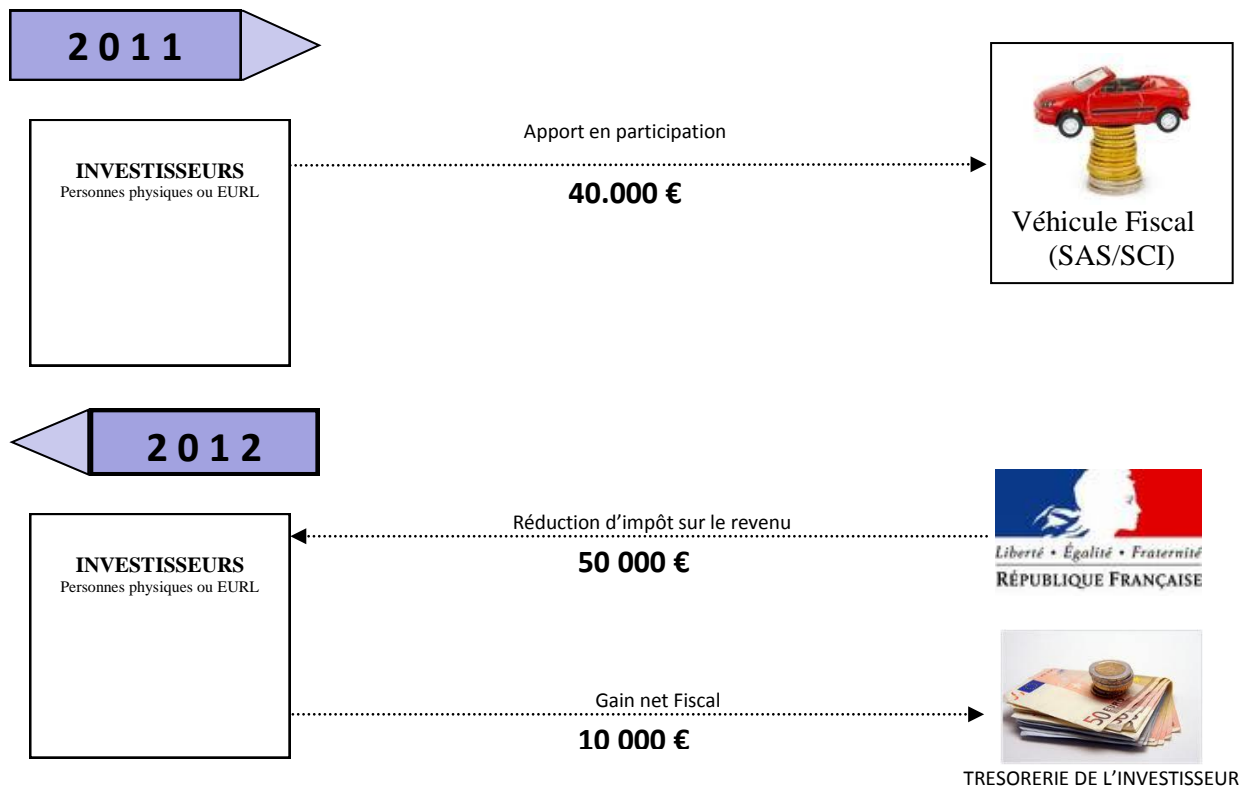
PLAFOND POUR INVESTISSEMENTS OUTRE-MER (Art 199 Undecies D du CGI)

La somme des réductions d'impôt sur le revenu mentionnés à l'article 199 undecies C et des reports de ces réductions d'impôt dont l'imputation est admise pour un contribuable au titre d'une même année d'imposition, ne peut excéder un montant de 40.000 € ou 15 % du revenu net imposable.

LE SCHEMA DU MONTAGE



LA FISCALITE ET GAIN DE L'INVESTISSEUR



L'opération dégage un taux de rentabilité de **25 %** et permet de récupérer **20 %** de son impôt dû sur une année.

1€ D'APPORT = 1,25 € DE REDUCTION D'IMPÔT
TAUX DE RENTABILITE = 25 %

LE TIMING

DATE	INVESTISSEUR	NORDY
Avant le 31 décembre 2011	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Signature du bulletin d'engagement ; ➤ Versement de l'apport sur compte séquestre 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Enregistrement du PV d'augmentation du capital du véhicule fiscal
15 janvier 2012	1 ^{er} prélèvement mensuel	
15 février 2012	1 ^{er} acompte provisionnel d'impôt sur le revenu	
Avant le 04 mai 2012		Dépôt de la déclaration des résultats du véhicule fiscal
17 mai 2012	2 ^{ème} acompte provisionnel d'impôt sur le revenu	
Avant le 31 mai 2012	Dépôt de la déclaration des revenus de 2011	Communication des documents suivants : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fiche de calcul 2041 GE pré-remplie; ➤ Etat conforme à l'art. 95T de l'annexe II du CGI ➤ Résultat fiscal du véhicule fiscal
31 août 2012	Réception de l'avis d'imposition avec prise en compte de la réduction d'impôt	
15 septembre 2012	Solde de l'impôt sur le revenu	

AJUSTEMENT DES PRELEVEMENTS MENSUELS OU DU TIERS PROVISIONNEL

- **PRELEVEMENTS MENSUELS**

Le contribuable peut, une seule fois dans l'année, modifier le montant de ses prélèvements mensuels. Il a jusqu'au 30 juin de l'année en cours pour effectuer la modification ou résilier son contrat de prélèvement mensuel. La demande doit se faire directement sur le « service en ligne de paiement des impôts » du site impots.gouv.fr, soit en contactant le centre prélèvement service (CPS) ou le centre des finances publiques concerné.

Le contribuable indique alors le montant estimé de son futur impôt et non le montant souhaité au titre d'un prélèvement mensuel.

- Diminution de la base des prélèvements :

L'administration fiscale rembourse par virement le trop-perçu le mois qui suit la constatation de l'excédent.

- Suspension des prélèvements :

Les prélèvements peuvent être suspendus à partir du moment où l'impôt que le contribuable estime devoir est atteint.

Attention :

Lorsque l'impôt sur le revenu est supérieur au seuil d'assujettissement aux acomptes (soit 337 euros en 2011), le contribuable dispose d'une marge d'erreur de 20 % lorsqu'il modifie à la baisse le montant de ses prélèvements mensuels ou demande la suspension de ces prélèvements.

Si le contribuable se trompe de plus de 20 %, une majoration est appliquée sur la différence entre les deux tiers de l'impôt réellement dû et les prélèvements effectués de janvier à juillet.

- **ACOMPTES PROVISIONNELS**

La loi autorise le contribuable dans certaines hypothèses à limiter le montant de ses versements au titre des acomptes provisionnels voire à ne pas procéder à leur paiement.

- Limitation de chaque versement au tiers de l'impôt estimé :

Si le contribuable considère que son impôt sur le revenu à venir sera inférieur à l'impôt de l'année précédente, il peut, sous sa responsabilité, limiter chacun de ses versements au titre des acomptes provisionnels à un tiers du montant de l'impôt qu'il a estimé devoir.

- Limitation du versement lorsque l'impôt estimé est inférieur au 1^{er} acompte réclamé :

Si le contribuable estime que le montant de son impôt sur le revenu sera inférieur au montant du 1^{er} acompte provisionnel, il peut limiter le versement du 1^{er} acompte au montant estimé de son impôt.

- Non-paiement des acomptes provisionnels lorsque l'impôt estimé est inférieur à 337 euros :

Si le contribuable estime que son impôt sur le revenu sera inférieur au seuil d'assujettissement aux acomptes provisionnels fixé annuellement (soit 337 euros en 2010), il peut, sous sa responsabilité, se dispenser de payer les acomptes provisionnels réclamés.

Attention :

Lorsque le contribuable modifie à la baisse le montant de ses versements au titre des acomptes provisionnels, il dispose d'une marge d'erreur de 10 % dans l'estimation de son impôt. En cas d'erreur de plus de 10 %, une majoration de 10 % est appliquée sur la différence entre l'acompte qu'il a versé et le tiers de son impôt sur le revenu définitif.

LES GARANTIES OFFERTES

Les garanties offertes aux investisseurs sont multiples et reposent sur le schéma juridique et financier mis en œuvre pour réaliser l'opération :

- l'expérience du cabinet d'ingénierie financière NORDY, sa maîtrise des montages financiers, son implantation locale et sa connaissance du tissu économique des départements d'outre-mer ;
- Pour la validation fiscale de ce montage, le cabinet NORDY a choisi de collaborer avec Maître Jean-Claude DRIE, avocat fiscaliste et associé au cabinet BEA (Paris 16^{ième}). D'ailleurs, le versement des chèques correspondant aux souscriptions investisseurs se fait désormais sur un compte séquestre « **LA CARPA NORDYDEFISC** » géré par Maître DRIE. Ce dernier sera chargé d'affecter au bon véhicule fiscal la souscription des investisseurs lors de la réalisation de l'investissement.
- le cabinet NORDY, conformément à la loi en vigueur et à la réglementation de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers), a souscrit une police d'assurance responsabilité civile professionnelle spécifique pour ce type de montage ;
- les différents contrats du montage **ONESHOT SOCIALE** qui lient la SCI aux divers intervenants sont rédigés par notre partenaire avocat, en gage de sécurité,
- la clause de non recours contre les associés de la SCI. En effet, la banque prêteuse de deniers accepte de limiter ses recours contre les associés de la SCI aux seules autres garanties prises pour couvrir le remboursement du prêt ;
- la caution personnelle et solidaire du locataire accédant à la propriété au profit de la banque ;

- l'hypothèque sur le logement au profit de la banque intervenant dans son financement ;
- la délégation parfaite des loyers au profit de l'établissement de crédit ;
- La sortie des investisseurs au bout de la période minimale de conservation des parts de la SCI (5 ans) grâce à l'engagement pris par le locataire accédant de racheter le logement au terme du contrat de sous location.
- En cas de défaillance du locataire accédant, notre partenaire OLS (Opérateur Logement Social) s'engage à assurer dans le cadre de sa mission de gestion, la relocation auprès d'un nouveau locataire éligible



Le Suivi Fiscal :

Une nouveauté cette année. Grâce à notre collaboration avec Jean-Claude DRIE, avocat associé au cabinet BEA (Paris 16^{ième}), NORDYDEFISC propose à chaque investisseur de souscrire à une prestation de suivi fiscal pour la durée de cette opération.

Jean-Claude DRIE disposera de tous les éléments concernant l'opération réalisée et sera le seul interlocuteur pour accompagner et défendre l'investisseur auprès de l'administration fiscale en cas de questionnement.

Cette prestation ne coûte à l'investisseur que 1% du montant de sa souscription.

Un chèque devra être établi à l'ordre de « **NORDY SARL** » parallèlement à celui établi pour la souscription à l'augmentation du capital du véhicule fiscal (SAS, SNC ou SCI).

LES ANNEXES

- ⇒ Liste des Pièces à Fournir
- ⇒ Mandat de recherche
- ⇒ Pouvoir pour Formalités
- ⇒ Bulletin de souscription