



Satiaconseil
défiscalisation industrielle

LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

DOSSIER SATIA CONSEIL

2026

CREDIT D'IMPOT OUTREMER (Art 244 Quater W du C.G.I)

Défiscalisation en logements intermédiaires

SATIA CONSEIL :

SAS au capital de 100 000 €
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Fort-de-France
sous le numéro 921 383 915 (code NAF 7022z)
Lot 6 Vatable 2000 - 97229 Les Trois Ilets

www.satiaconseil.com
info@satiaconseil.com

Eligibilité



Construction ou Acquisition de logements neufs :

- Destinés à la location nue de longue durée ;
- Par une structure exploitante soumise à l'impôt sur les sociétés et domiciliée dans le DOM concerné ;
- Avec obligation de louer en respectant des plafonds de loyers et de ressources des locataires pendant 5 ans.

Le logement intermédiaire, aussi appelé logement à loyers maîtrisés, est un logement locatif principalement destiné aux classes moyennes. Il a été créé pour incarner le maillon manquant entre le logement social et le logement privé.

Le logement intermédiaire s'adresse en priorité aux foyers dont le revenu est légèrement trop élevé pour accéder au logement social. Le locataire y habite à titre de résidence principale.

Montant des loyers plafonné à 211 € / m² / an :

Le crédit d'impôt est de **35%** de la base éligible (hors frais et taxe) dans la limite de 3295 € / m² de surface habitable (en prenant en compte les varangues jusqu'à 14 m²)



Plafond de ressources des locataires :

COMPOSITION DU FOYER	Dom, Saint Barth, SXM	Polynésie, NC, Spm, Wallis, Futuna ...
Personne seule *	38 313 €	35 228 €
Couple	70 849 €	65 148 €
Seul ou couple avec 1 personne à charge	74 946 €	68 913 €
Seul ou couple avec 2 personnes à charge	79 045 €	72 683 €
Seul ou couple avec 3 personnes à charge	84 519 €	77 714 €
Seul ou couple avec 4 personnes à charge	89 995 €	82 750 €
Majoration par personne à partir de la 5 ^{ème}	+ 5 757 €	+ 5 293 €

* Ce plafond est multiplié par le nombre de personnes cotitulaires du bail lorsqu'elles appartiennent à des foyers fiscaux distincts.

Documents et Montage du Projet

SOCIETE DEJA EXISTANTE :

- Statuts (dernière version), KBIS, Trois dernières liasses fiscales, Organigramme si la société fait partie d'un groupe (avec Chiffre d'affaires et effectif de chaque structure)
- Prévisionnel sur 5 ans
- Attestations de régularité fiscale et sociale
- Pièces d'identité de TOUS les associés (KBIS pour les associés personnes morales)
- Attestations de régularité fiscale de TOUS les associés.
Pour les personnes physiques : à demander sur votre espace personnel impots.gouv.fr, dans la rubrique messagerie sécurisée.
 1. Ecrire : J'ai besoin de justificatifs, je désire un justificatif de paiement de mes impôts, Impôts sur le revenu et prélèvements sociaux.
 2. Sélectionner l'année puis valider.
 3. Sélectionner « bordereau de situation de paiement » en précisant que c'est pour une opération de défiscalisation dans le cadre de l'article 244 quater W du CGI.

SOCIETE NOUVELLE :

- Statuts (dernière version), KBIS, Organigramme si la société fait partie d'un groupe (avec Chiffre d'affaires et effectif de chaque structure)
- Pièces d'identité de TOUS les associés (KBIS pour les associés personnes morales)
- Attestations de régularité fiscale de TOUS les associés.
Pour les personnes physiques : à demander sur votre espace personnel impots.gouv.fr, dans la rubrique messagerie sécurisée.
 1. Ecrire : J'ai besoin de justificatifs, je désire un justificatif de paiement de mes impôts, Impôts sur le revenu et prélèvements sociaux.
 2. Sélectionner l'année puis valider.
 3. Sélectionner « bordereau de situation de paiement » en précisant que c'est pour une opération de défiscalisation dans le cadre de l'article 244 quater W du CGI.

PROJET DE CONSTRUCTION :

- Attestation d'achat du terrain avec le prix, émise par le notaire ou compromis
- Plans du projet et Descriptif technique
- Permis de Construire purgé (constats d'huissier et attestation de la mairie et tribunal à fournir) et Copie du dossier de Permis de Construire.
- Tableau récapitulatif des surfaces habitables au sens de l'article R*. 111-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) + varangues, signé par l'architecte :
 - Tous les devis de la construction ainsi que les études de sol, architectes...
 - Tout rentre en ligne de compte.
 - Les devis retenus doivent comporter la mention suivante : « Le prix s'entend net de tout remise rabais ristourne »
 - Sur les devis, il est important que l'on puisse identifier dans le détail du devis le coût des parkings et le coût des dépenses de plantations, espaces verts et aménagements paysagers
- Planning prévisionnel du chantier
- Montant et justificatif d'apport
- Accord de prêt

PROJET D'ACQUISITION EN VEFA :

- Contrat de réservation
- Plans du projet, Descriptif technique
- Permis de Construire purgé (constats d'huissier et attestation de la mairie et tribunal à fournir)
- Tableau récapitulatif des surfaces habitables au sens de l'article R*. 111-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) + varangues, signé par l'architecte
- Planning prévisionnel du chantier
- Montant et justificatif d'apport
- Accord de prêt

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

Satia Guadeloupe

Mme Janky
06.90.75.67.50
M. Aucan
06.90.57.17.06

Satia Guyane

Mme Lassaigne
06.94.24.01.33
Mme Mocquard
06.94.23.39.11

Satia Martinique

Mme Collin
06.96.84.72.96
Mme Florimond
06.96.81.90.21

Satia Réunion

Mme Delmas
06.92.50.38.27
Mme Verpoort
06.92.30.17.07