

SNC INDUSTRIELLE

LA LOI GIRARDIN DANS UN CADRE DYNAMIQUE

Objectif

Défiscalisation pure

Rentabilité

25% à 33% nets selon période d'investissement

Texte de référence

Article 199 undecies B du Code Général des Impôts

Territoires

Nelle Calédonie – Polynésie Française – Wallis & Futuna



LE PRODUIT

Principe

Ce produit est basé sur un système de portage fiscal **d'un investissement industriel** dans le cadre de la Loi Girardin.

L'investisseur souscrit au capital d'une SNC ayant pour objet d'acquérir et de donner en location des biens mobiliers dans les DOM-TOM, répondant aux obligations légales. En contrepartie, l'investisseur bénéficie d'une **réduction d'impôt unique** au titre de l'année de son investissement.

A l'issue de 5 ans de location, les biens sont définitivement acquis par les entreprises locataires, de manière à réaliser une sortie transparente pour les investisseurs : la rentabilité est de l'opération est donc connue d'avance.

La Loi Girardin industrielle en quelques mots

- La SNC doit faire l'acquisition de biens productifs neufs situés dans les DOM TOM et doit les donner en location pendant 5 ans à des entreprises exerçant leur activité dans un secteur éligible.
- Les associés doivent conserver les parts de la SNC pendant 5 ans.
- La SNC doit rétrocéder au minimum 50% de l'avantage fiscal à l'entreprise locale.
- Les projets d'un montant supérieur à 300 000 € doivent recevoir l'agrément préalable de la Direction Générale des Impôts

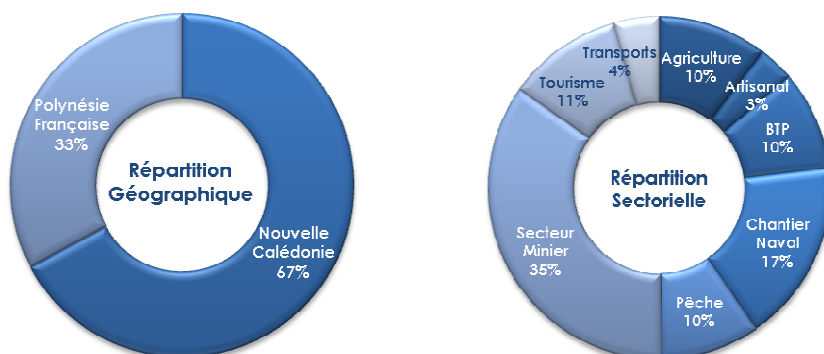


La Gérance des SNC est attribuée à IFOM, qui s'assure que ces obligations soient effectivement remplies durant les 5 années de l'opération.

☞ La SNC confère automatiquement au souscripteur le statut de commerçant. De ce fait, il est affilié aux régimes sociaux des indépendants, et doit parfois – selon son activité professionnelle principale – s'acquitter d'un montant forfaitaire de charges sociales qui vient grever légèrement la rentabilité. Tout investissement doit donc être précédé d'une étude de l'impact éventuel des charges sociales pour calculer le rendement final. Votre conseiller sera à même de vous aider dans cette démarche.

La diversification des secteurs, des territoires et des actifs

Grâce à sa forte présence dans le Pacifique, IFOM peut adopter une philosophie d'investissement optimisée en matière de diversification, afin de se concentrer sur des actifs de qualité et des secteurs d'activité pérennes.



Cette philosophie d'investissement, couplée avec la mise en place de sûretés (voir plus loin), permet à l'investisseur de réduire son risque marginal à son minimum.

Comment la rentabilité est-elle constituée ?

Un investisseur réalise un apport, par sa souscription, de 37,5% à 40% de la valeur des biens acquis. Le reste est financé par dette bancaire ou par crédit vendeur. La réduction d'impôt prévue par la Loi est de 50% de la valeur des biens, et elle est imputable entièrement dès l'année suivant l'investissement.

Le différentiel entre l'apport réalisé par le souscripteur et la réduction d'impôt obtenue constitue un bénéfice représentant **une rentabilité de 25% à 33%, en fonction de sa date d'investissement.**

A qui ce produit s'adresse-t-il tout particulièrement ?

Aux **foyers fortement imposés** (à partir de 30 000 € d'impôts), disposant déjà d'un portefeuille diversifié d'investissements. Ce produit est « dynamique » : ces opérations sont parmi les plus puissantes en matière de défiscalisation, mais nécessitent, pour être efficaces, d'être adaptées au profil financier et patrimonial du souscripteur. L'imputation immédiate de la réduction d'impôt en fait un produit très souple d'utilisation, et facilement adaptable au revenu imposable de chaque année (notamment primes et bonus).

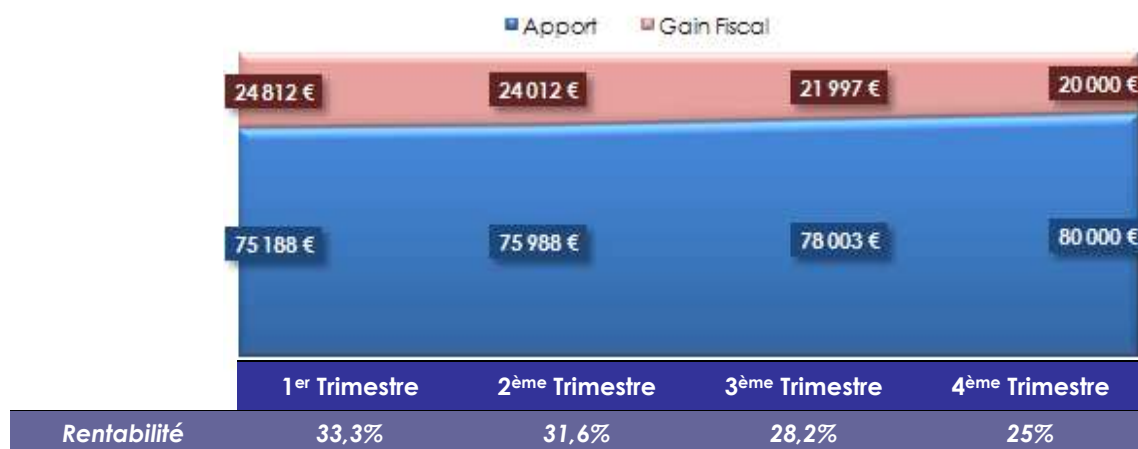
Ticket minimum	20 000 € (soit un impôt annuel de 25 000 €)
Ticket recommandé	40 000 € (soit un impôt annuel de 50 000 €)

Une spécificité : la nécessité d'anticiper

Le phénomène « d'embouteillage » de fin d'année, qui génère des effets néfastes comme l'obligation d'investir les fonds « sous pression » dans un temps limité, conduit IFOM à conseiller systématiquement à ses investisseurs de préparer leur défiscalisation très tôt dans l'année.

Pour ce faire, IFOM bonifie le rendement de ses opérations en début d'année, de manière à couvrir l'immobilisation de trésorerie.

Le schéma suivant montre la baisse significative de l'apport à constituer pour une réduction d'impôt équivalente.



Profil d'évolution de la rentabilité et des apports pour une réduction d'impôt de 100 000 €.
Ces rentabilités sont moyennes, et peuvent varier en fonction des conditions de négociation des conseillers.

LES SURETES MISES EN PLACE

Des partenaires de qualité

- **Montage juridique et financier, Gérance des SNC : IFOM**, spécialiste des investissements dans le Pacifique.
- **Suivi local des projets, relations avec les entreprises locataires** : IFD Calédonie, IFD Wallis et GESTOM.
- **Gestion administrative des SNC : IFOM Gestion**, société sœur d'IFOM entièrement dédiée à la gestion de nos structures.

Des allocations de risques optimisées

La réduction des risques liés aux investissements est grandement facilitée par une stratégie de limitation des recours et de diversification :

- **Sélection d'actifs standards**, à grande faculté de recommercialisation.
- **Préférence des montages avec « crédit-vendeur »**, limitant les risques d'exploitation au seul dépôt de bilan du locataire.
- **Constitution de portefeuilles de 5 SNC**, contenant chacune en moyenne 3 locataires. L'investissement est donc diversifié sur 15 projets en moyenne.
- **Sélection soigneuse des locataires**, dans une perspective de partenariat long terme.
- **Clause de non recours** à l'encontre des investisseurs de la part des établissements créanciers
- **Diversification maximale multi-territoires / multi-secteurs / multi-actifs** au sein d'un même portefeuille.

Quelques exemples d'actifs financés par IFOM

Pelles mécaniques
Engins de chantiers et de mines
Equipements de fermes perlières
Equipements de chantiers navals
Véhicules de transport
Abattoirs
Grues, élévateurs
Matériel de BTP
Boulangeries
Hélicoptères



LA SOCIETE

IFOM est un cabinet spécialisé dans le financement de projets d'investissements Outre-Mer, dans le cadre de la « Loi Girardin ».

IFOM réunit un savoir-faire unique en ingénierie de financement d'actifs, une présence terrain très importante, et une excellente connaissance du tissu économique de ses territoires de prédilection – Nouvelle Calédonie, Polynésie Française et Wallis et Futuna.

IFOM est intégrée au sein d'un groupe de 4 sociétés réparties sur la Métropole, la Polynésie Française, la Nouvelle Calédonie et Wallis et Futuna, dédiées à l'origination, le montage, le suivi et la gestion des projets Outre-Mer, de manière à offrir à ses investisseurs le service le plus complet et le plus intégré possible.

IFOM est membre de la CNCEF et bénéficie en outre d'une garantie en Responsabilité Civile Professionnelle spécifique « Loi Girardin » souscrite auprès de MMA Covea Risks pour un montant de 1 M€ annuel et par sinistre.



NOS PRESTATIONS

IFOM structure majoritairement ses montages en mode « portage » :

- dans le secteur industriel (en SNC Industrielle)
- ou dans le secteur immobilier (SCI de Portage)

Ces structures offrent des opportunités de défiscalisation pure, et elles ont l'avantage de permettre aux investisseurs de réduire leurs impôts sans impact sur leur patrimoine, de manière, par exemple, à éviter les problématiques liées aux actifs sous-jacents (endettement, risques de moins values immobilières, impact sur l'ISF, gestion des actifs).

Toutefois, à la demande des investisseurs, et selon les opportunités, **IFOM** peut être amenée à proposer des investissements patrimoniaux dans le secteur immobilier.

A ce jour, **IFOM** réalise plus de 15 millions d'euros d'investissements annuels, pour le compte de plusieurs centaines d'investisseurs.

Le savoir-faire d'**IFOM** lui permet d'offrir à ses clients et partenaires des services « sur mesure » :

- recherche d'opportunités d'investissements spécifiques
- défiscalisation de l'Impôt sur les Sociétés adaptée
- accompagnement dans la stratégie de défiscalisation Outre-Mer
- formation

NOTES

Pour tous renseignements complémentaires, vos contacts :

Votre conseiller



IFOM – Ingénierie Financière Outre-Mer

12 rue Auber

75009 PARIS

☎ 01.42.66.66.42

@ contact@ifom-france.com