



2009

GUIDE DE L'INVESTISSEUR EN SNC INDUSTRIELLE

Investissements éligibles aux dispositions de la Loi Girardin (article 199 undecies B du Code Général des Impôts)

DISCLAIMER

Ce document non contractuel vous a été remis à votre demande, et à votre intention exclusive. Il est destiné à présenter de manière synthétique les prestations proposées par IFOM. Toute démarche d'investissement doit faire l'objet d'une étude approfondie des risques et obligations de la part du souscripteur, accompagné de préférence par ses conseillers financiers, fiscaux ou patrimoniaux. Toute publicité ou démarchage relatif à cet investissement contreviendrait au 4° de l'article 341-10 du Code Monétaire et Financier. Toute reproduction de ce document est interdite.

OBJECTIFS

Le présent « *Guide de l'Investisseur en SNC Industrielle* » est destiné à présenter à tout investisseur potentiel la documentation la plus complète possible sur le contexte, le montage, la nature et les conséquences juridiques, financières et fiscales d'une opération en SNC Industrielle.

Cette documentation n'a pas vocation à constituer ni un conseil en investissement, ni un conseil juridique ou patrimonial. Elle se veut être le recueil d'une partie du savoir-faire et de l'expérience des équipes d'IFOM et de ses affiliés, afin de présenter le plus précisément possible les tenants et les aboutissants d'un investissement en loi Girardin industrielle, ainsi que les prestations proposées par IFOM et ses affiliés dans ce cadre. Cette documentation est donc en constante amélioration, au même titre que les prestations d'IFOM, qui cherche à constamment offrir à ses souscripteurs le meilleur service possible.

Ce Guide de l'Investisseur fait partie intégrante du dossier à remettre à tout souscripteur lors de la signature de son Mandat. Elle vient accompagner l'investisseur et ses conseillers. Comme tout investissement financier, les investissements réalisés dans le cadre de la loi Girardin sont soumis à des risques qui, même sécurisés par la mise en place de sûretés, doivent être correctement appréciés.

Tout investisseur a des objectifs de placement et une sensibilité au risque qui lui sont propres, et un investissement en Loi Girardin doit suivre les mêmes règles prudentielles que tout autre instrument financier.

Le montant qu'il est pertinent d'investir dépend de la situation personnelle de l'investisseur, en tenant compte de son patrimoine, de ses disponibilités, de son objectif de ratio risque/rentabilité et de l'horizon de placement.

Tout investisseur potentiel est donc invité à étudier son projet d'investissement avec son conseiller habituel.

Par ailleurs, nous signalons que les investissements en loi Girardin étant réalisés par l'intermédiaire de Sociétés en Nom Collectif, ils ne sont pas autorisés au démarchage financier ni à l'appel public à l'épargne. Ceci étant dit, l'administration, consciente de l'antithèse entre inciter le contribuable à investir ses impôts en outre-mer et interdire toute publicité ou tout démarchage, autorise tout de même une certaine forme d'assimilation avec les autres produits financiers, pourvu qu'un formalisme suffisant soit mis en place, dans le respect des réglementations en vigueur.

Nota Bene : les articles de loi évoqués sans précision du code correspondant, sont par défaut des articles de référence du Code Général des Impôts (CGI).

LA LOI GIRARDIN

La loi de programme pour l'outre-mer n° 2003-660 du 21 juillet 2003, dite « **Loi Girardin** », consacre de nouvelles mesures de **défiscalisation des investissements outre-mer**.

La Loi Girardin, élaborée par la Ministre déléguée à l'Outre-Mer, Mme Brigitte Girardin, succède aux précédentes « Loi Pons » et « Loi Paul », et marque la maturité du régime de défiscalisation des investissements outre-mer, en montrant une réelle volonté de long terme (**validité jusqu'au 31 décembre 2017**).

A. Objectif de la Loi

La Loi Girardin a pour objectif de favoriser la relance des investissements privés grâce à un dispositif fiscal novateur et simplifié.

Elle vise également le développement et la modernisation des PME et TPE d'Outre-Mer, par la mise en place d'une dispense d'agrément fiscal pour les investissements de moins de 300 000 €.

B. Loi Girardin Immobilière / Industrielle

Les contribuables personnes physiques domiciliées en France, peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt en réalisant certains investissements outre-mer, par l'intermédiaire d'une entreprise relevant de l'impôt sur le revenu.

La Loi Girardin se divise en trois pans :

- la Loi Girardin « Immobilière » : régie par l'article 199 undecies A du Code Général des Impôts (CGI), elle concerne les investissements en biens immobiliers ;
- la Loi Girardin « Industrielle » : régie par l'article 199 undecies B du CGI, elle concerne les investissements en biens mobiliers à destination d'entreprises industrielles.
- Le plafonnement spécifique « Girardin ».: régi par l'article 199 undecies D du Code Général des Impôts (CGI);

Le présent dossier traite uniquement de projets en Loi Girardin Industrielle.

C. Principe pratique de la Loi Girardin Industrielle

Les investissements éligibles aux bénéfices de la Loi Girardin Industrielle ouvrent droit à une **réduction d'impôt égale à 50 %** d'une base correspondant au montant hors taxes des investissements, diminuée de la fraction de leur prix de revient financée par une subvention publique. Ce taux est porté à 60 % pour les investissements réalisés en Guyane, à Mayotte, à Saint-Pierre-et-Miquelon ou à Wallis-et-Futuna.

En principe, la réduction d'impôt doit bénéficier à l'entreprise propriétaire qui exploite effectivement l'investissement.

Cependant la loi autorise les « **schémas locatifs** ». L'entreprise propriétaire de l'investissement productif, mais qui n'en est pas l'utilisateur final, peut bénéficier du dispositif lorsque :

- l'investissement est mis à la disposition de l'entreprise utilisatrice dans le cadre d'un contrat de location d'une durée au moins égale à 5 ans ou à la durée normale d'utilisation du bien loué si elle est inférieure ;
- le contrat de location revêt un caractère commercial ;
- l'entreprise locataire aurait pu bénéficier de l'aide fiscale si, imposable en France, elle avait acquis directement le bien ;
- l'entreprise propriétaire a son siège en métropole ou dans les départements d'outre-mer ;
- le propriétaire de l'investissement doit rétrocéder au moins 60 % de la réduction d'impôt à l'entreprise locataire sous forme de diminution du loyer et du prix de cession du bien. Cette rétrocession est ramenée à 50 % pour des investissements inférieurs à 300 000 €.

Il y a donc, dans ce cas, **partage de l'avantage fiscal entre les investisseurs, les intermédiaires, et l'entreprise utilisatrice.**

D. Mécanisme de la réduction d'impôt

La réduction d'impôt donne **droit à une réduction d'impôt de 40.000 euros par an ou de 15% du revenu annuel imposable** pour le contribuable au titre de l'année de réalisation de l'investissement dans la limite du Plafonnement Global (25 000€ + 10% des revenus imposables, article 200-0 A du Code Général des Impôts (CGI)).

Plus précisément, elle donne le choix aux contribuables (métropolitains) entre deux types de plafonnement :

- l'un en valeur absolue, à hauteur de 40.000 euros par an net du montant de la rétrocession (soit 80 000 €). Dans le décompte face au plafonnement global, **seule la moitié de la défiscalisation Girardin est prise en compte**;
- l'autre en valeur relative, à hauteur de 15% de son revenu annuel, à condition d'en prendre l'option lors de la déclaration de revenus.

Lorsque le montant de la réduction d'impôt dépasse leur impôt dû, les investisseurs privés peuvent reporter le solde sur leur impôt sur le revenu, ce pendant cinq ans. Grâce à cette disposition, vous pourriez donc utiliser l'avantage fiscal en fonction de votre potentiel fiscal annuel jusqu'à son extinction, pendant une durée maximale de cinq ans.

II. NOS OPERATIONS

IFOM (Ingénierie Financière Outre-Mer) permet aux contribuables métropolitains de participer à la réalisation d'investissements productifs dans les DOM-TOM dans le cadre de la Loi Girardin. Cette participation est réalisée par l'intermédiaire de schémas locatifs.

A. Principe des schémas locatifs

Le principe consiste à acquérir, par l'intermédiaire de Sociétés en Nom Collectif (SNC), des biens destinés à être confiés en location à des entreprises ultramarines dont l'activité est éligible aux dispositions de la Loi Girardin.

En contrepartie de leur apport, les investisseurs bénéficieront d'une réduction d'impôt égale à 50% du montant hors taxes des biens, éventuellement diminué des subventions publiques obtenues. Cette réduction d'impôt est partagée entre les investisseurs au prorata de leurs droits dans la SNC.

Bien que la durée de détention des parts de SNC minimale fixée par la loi soit de 5 ans, ce montage, souvent appelé « One Shot », assure donc aux investisseurs

- **un versement unique** à la souscription, incluant tous les frais et commissions afférents,
- **une réduction d'impôt unique** imputable au titre de l'année de réalisation des investissements.

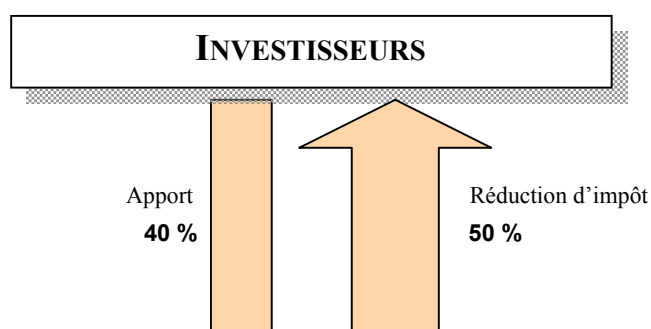
B. Schéma simplifié

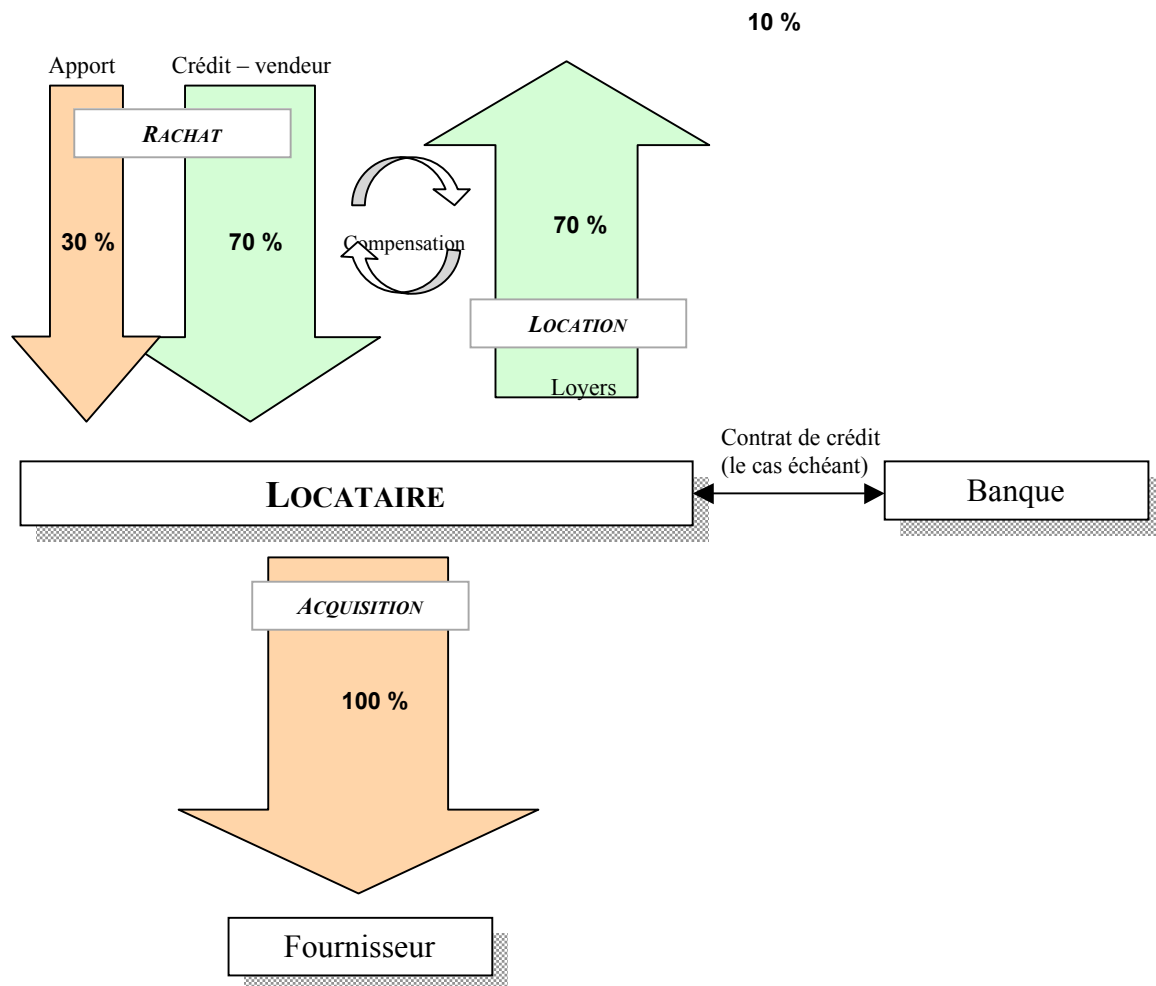
Nos schémas sont montés au cas par cas, mais restent basés sur une architecture commune à tous nos schémas locatifs, exposée dans l'exemple ci-dessous.

Le tableau et le schéma synoptiques suivants illustrent, par étapes, l'exemple de l'achat de biens pour un montant total de 100 000 €, en Nouvelle Calédonie. En pratique, **les étapes 1 à 4 sont réalisées simultanément**.

Une entreprise calédonienne souhaite acquérir des biens industriels d'une valeur totale de 100 000 €. La défiscalisation en Loi Girardin lui permettra d'acquérir ces mêmes biens pour seulement 70 000 €.

2009	Etape 1	L'entreprise calédonienne obtient une facture pro forma des biens (valeur : 100 000 €), et réunit la somme de 70 000 €. Cette somme peut être réunie directement en liquidités, ou par l'intermédiaire d'un crédit contracté par elle.
2009	Etape 2	IFOM a constitué une SNC destinée à porter le projet de financement. Les investisseurs souscrivent au capital de cette SNC pour un montant de 40 000 €.
2009	Etape 3	Dans un premier temps, l'entreprise calédonienne acquiert directement les biens pour 100 000 € auprès de son fournisseur, sans paiement immédiat.
2009	Etape 4	La partie contractuelle du financement est mise en place en parfaite simultanéité : a) <u>Etablissement d'un contrat de vente Entreprise – SNC</u> : La SNC rachète les biens à l'entreprise calédonienne pour 100 000 €, payés par un apport immédiat de 30 000 € et un « crédit vendeur » de 70 000 €. <i>La SNC apporte donc 30 000 € à l'entreprise, et le solde de 70 000 € doit être réglé en 60 mensualités d'égale montant.</i> b) <u>Etablissement d'un contrat de location SNC – Entreprise</u> : La SNC redonne immédiatement les biens en location à l'entreprise calédonienne, de telle façon que les loyers de la location soient parfaitement égaux aux redevances du crédit vendeur. <i>La location prévoit 60 loyers mensuels dont le montant égale parfaitement le montant des mensualités du crédit vendeur.</i> c) L'entreprise calédonienne fait une <u>promesse de rachat</u> des biens à l'issue des 5 ans de location. Les contrats de vente et de location, ainsi que la promesse de rachat, ont un caractère indivisible et connexe expressément prévu, permettant une compensation immédiate des créances réciproques. A partir des 70 000 € de fonds précédemment réunis (Etape 1) et des 30 000 € apportés par la SNC, l'entreprise calédonienne peut régler le fournisseur.
2010 2014	Etape 5	Durant les 5 ans de location, la gestion entre la SNC et l'entreprise se règle par un jeu d'écritures par compensation des créances réciproques d'échéances de crédit vendeur et de loyers.
2015	Etape 6	A l'issue des 5 années, l'entreprise calédonienne rachète les biens pour un euro symbolique.
2015	Etape 7	A la sixième année, la SNC est dissoute par anticipation.





C. Analyse économique du schéma

Il a été fait apport de 110 000 € : 40 000 € d'apport par les investisseurs, et 70 000 € par l'entreprise calédonienne.

Le total de 110 000 € d'apports sert à financer

- pour 100 000 €, l'achat des biens ;
- pour 10 000 €, les frais et commissions d'analyse et de montage des projets, de commercialisation et de gestion des SNC, ainsi que de contrôle sur place du respect des obligations légales durant les 5 années d'existence de la SNC.

Comment est réalisée la rentabilité garantie pour l'investisseur ?

La rentabilité réside dans le levier entre l'apport de l'investisseur et la valeur des biens.

Les investisseurs ont réalisé un apport de 40 000 €. Par ailleurs, la réduction d'impôt, calculée sur la base de la valeur des biens, est de 50 %, soit de 50 000 €.

L'investisseur réalise ainsi une réduction d'impôt de 50 000 € pour un apport de 40 000 €, soit **25 % de rentabilité**.

Comment l'entreprise locale retrouve-t-elle la rétrocession partielle de l'avantage fiscal ?

La Loi impose à la SNC et ses associés de rétrocéder un minimum de 60 % de l'avantage fiscal (50 % si les investissements ne dépassent pas 300 000 €). L'avantage fiscal étant de 50% de la valeur des biens, la SNC doit donc rétrocéder $60\% \times 50\% = 30\%$ de la valeur des biens.

L'entreprise ultramarine, utilisatrice finale des biens, a réalisé un apport de 70 000 €. A l'issue des 5 ans de location, l'entreprise locale rachètera les biens pour un euro symbolique.

Economiquement, les biens auront finalement coûté 70 000 € à l'entreprise locale, qui a donc bénéficié d'une « remise » de 30 000 € sur la valeur faciale des biens de 100 000 €, soit 30 %.

Ces 30 % représentent la rétrocession imposée par la Loi.

III. RENTABILITE ET RISQUES

A. Rentabilité pour l'investisseur

Comme l'indique la présentation de nos schémas en II, la rentabilité attendue pour l'investisseur est de **25 %**. **Le gain est réalisé sous forme de réduction d'impôt.**

Toutefois, afin de bonifier les investissements de début d'année civile, la rentabilité attendue est augmentée lorsque l'on s'approche de Janvier. Cette rentabilité peut atteindre jusqu'à 31,5%.

La rentabilité de chaque portefeuille est indiquée au Chapitre VI de chaque dossier.

B. Quels sont les risques ?

Le principal risque est un **risque fiscal**.

En effet, la Loi impose durant 5 années à compter de la réalisation des investissements :

- la conservation des parts de SNC par les associés ;

- la conservation des biens ;
- l'exploitation continue des biens dans un secteur d'activité éligible.

En cas de non respect de l'une de ces obligations durant les 5 années, la réduction d'impôt pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de constatation de l'infraction.

C'est pour cette raison qu'IFOM sélectionne ses projets, ses locataires, ainsi que son réseau de partenaires **de la manière la plus rigoureuse**.

C. Maîtrise des risque n° 1 : la sélection des projets

IFOM sélectionne les projets d'investissement sur deux axes :

- la qualité de l'entreprise locale
- la qualité des biens

Ce travail de sélection est à la base de la valeur ajoutée d'IFOM qui n'hésite pas, plusieurs fois par an, à rejeter des projets d'investissement ne répondant pas à ses exigences.

Les dossiers présentés sont l'aboutissement d'un long travail de sélection sur pièces et à l'occasion de visites sur place.

Qualité des entreprises locales

Les entreprises locales sont sélectionnées par IFOM et ses partenaires Outre Mer, en fonction de critères

- d'éligibilité du secteur d'activité ;
- de solvabilité et de pérennité d'activité ;
- de compétence et d'expérience.

Qualité des biens

Les projets d'investissement sont ensuite évalués selon des critères

- d'éligibilité des biens ;
- de qualité de confection et de réalisation des biens ;
- de pertinence du plan de financement ;

Les investissements porteront de préférence sur des matériels standards dont le potentiel locatif reste important quelque soit l'exploitant.

D. Maîtrise des risques n°2 : l'offre de portefeuille

IFOM offre la possibilité aux investisseurs de souscrire soit individuellement à une SNC, soit globalement à un portefeuille de 5 SNC.

Chaque portefeuille est constitué de 5 SNC, comportant un ou plusieurs locataires, dans des secteurs diversifiés.

De cette manière, un investisseur peut souscrire selon ses préférences et selon sa propre évaluation des risques.

En pratique, chaque souscripteur réalise son apport au sein d'un unique compte centralisateur, et son apport est réparti entre les différentes SNC selon ses souhaits.

E. Maîtrise des risques n°3 : la confiance

IFOM agit dans tous ses dossiers en tant que prescripteur et de Gérant.

A ces deux titres, elle s'impose une association en risques et une transparence totale :

- en tant que Gérant de toute ses SNC, IFOM revêt la responsabilité de mandataire social, et s'impose la même rigueur de gestion que tout Gérant de société.
Même si les SNC sont créées *ad hoc* et comportent un objet social très particulier, IFOM garantit aux associés le même statut et les mêmes droits que dans toute société.
- en tant que prescripteur, IFOM s'associe *de facto* à ses investisseurs pendant toute la durée de l'investissement.
IFOM veille farouchement à la qualité de ses dossiers, et à la confiance de ses partenaires et clients.

Les opérations proposées par IFOM comportent un risque réduit à son minimum.

IV. COMMENT SOUSCRIRE ?

Un contribuable domicilié en France peut souscrire à une opération en Loi Girardin, soit directement en tant que personne physique, soit par l'intermédiaire d'une EURL imposée sur le revenu.

A. Liste des documents à fournir

Pour souscrire à une ou plusieurs de nos SNC, un investisseur doit nous fournir impérativement les documents indiqués dans le dossier de souscription.

En qualité d'associés d'une SNC, les investisseurs sont assimilés à des « industriels et commerçants » au regard des régimes de protection sociale. A ce titre, l'affiliation à un régime de protection et de retraite est donc obligatoire.

Selon le statut marital et le statut de protection sociale du souscripteur, le nombre de documents à fournir peut être assez important, mais notre expérience nous a montré qu'il était préférable de constituer le dossier le plus complet possible, afin de pallier les demandes des services administratifs.

B. Apport

Une fois votre dossier constitué, l'apport est réalisé en numéraire, par chèque ou virement au nom d'IFOM. A partir de ce compte centralisateur, votre apport sera réparti entre les différentes SNC selon vos souhaits.

C. Contacts

Pour toute question relative à nos opérations, sur le dossier à constituer, ou sur les points d'application de la Loi, vous pouvez nous joindre à

IFOM

Ingénierie Financière Outre-Mer
24 rue de Mogador
75009 PARIS

Contact : M Cédric LEGENDRE ou votre animateur de réseaux

☎ : 01.49.70.94.00

@ : commercial@ifom-france.com

V. IFOM

IFOM est un cabinet spécialisé dans le montage d'opérations en Loi Girardin.

Créée par Barthélemy VAIREAUX, IFOM rassemble le savoir-faire d'une équipe spécialisée dans les montages financiers de défiscalisation, et notamment en Outre-Mer.

IFOM a pour vocation d'intégrer toutes les opérations d'ingénierie financière de la Métropole jusqu'aux DOM-TOM, en s'appuyant sur un réseau important de partenaires locaux et métropolitains présents sur le marché de la loi Pons / Paul / Girardin depuis plusieurs années.

A. Notre métier

IFOM assure l'intégralité de l'ingénierie :

- Origination et analyse des projets ;
- Réalisation de la documentation juridique ;
- Gestion des contrats et des SNC ;
- Collecte les fonds auprès des investisseurs métropolitains ;
- Contact avec les autorités administratives métropolitaines et locales.

B. Nos points forts

La qualité de nos projets

- Nous bénéficions d'un approvisionnement croissant de projets de qualité.
- Proximité avec les professionnels et réactivité : nous apportons une réponse rapide aux besoins de financement, et les meilleures entreprises locales nous font confiance.
- Nous veillons sur notre réseau d'apporteurs et représentants locaux, en nous engageant dans des partenariats incitant à l'apport de projets de qualité.

L'ingénierie Financière

- Sécurisation des opérations grâce à notre maîtrise juridique, fiscale et financière : nos montages font leurs preuves depuis plus de 10 ans, avec ou sans agrément. Pour l'élaboration de chaque projet d'investissement, les compétences d'experts comptables, de fiscalistes, spécialistes immobiliers et autres professionnels sont réunies afin que sécurité et performance soient indissociables de chaque produit.
- Étude de faisabilité du projet.
- Recherche de subventions possibles auprès des administrations compétentes.
- Négociation auprès des organismes de crédit.

C. L'équipe

Barthélemy VAIREAUX – Associé créateur d'IFOM

Diplômé de l'Ecole Polytechnique, Barthélemy VAIREAUX dispose d'une expérience de 6 ans dans le conseil en stratégie et en ingénierie financière, au sein de l'équipe de leasing fiscal d'ING France.

Ayant vécu de nombreuses années en Polynésie Française et en Nouvelle Calédonie, Barthélemy VAIREAUX bénéficie par ailleurs d'une excellente connaissance du tissu économique et politique local.

Cédric LEGENDRE- Directeur Commercial

Diplômé de l'Université de Marne la Vallée, Cédric LEGENDRE dispose d'une expérience de 14 ans dans le secteur de la banque et assurances, en particulier en Gestion de Patrimoine.

Il anime le pôle commercial composé d'animateurs de réseaux pour couvrir le territoire national, ainsi que le pôle middle-office composé de 2 assistantes commerciales.

Présence locale

IFOM, c'est aussi une présence locale importante en Polynésie Française et Nouvelle Calédonie, afin de « sourcer », contrôler et gérer les opérations sur le terrain :

- 3 assistantes commerciales,
- 2 chargés d'affaires,
- un expert comptable et un juriste, dédiés à l'analyse des demandes de financement et au suivi fiscal local.

D. Les principaux secteurs

Dans chaque Territoire, nous privilégions les investissements dans des secteurs porteurs et pérennes :

- Entreprises minières
- BTP
- Pêche
- Hôtellerie
- Agriculture
- Industrie

E. Les principaux matériels financés

Sur chaque projet, nous privilégions les matériels standards et de qualité, afin d'en faciliter la location quelle que soit l'entreprise locale :

- Matériel roulant
- Engins
- Moules et outillages
- Equipement de centres touristiques

F. Fiche d'identité

Ingénierie Financière Outre-Mer (IFOM), est une SARL au capital de 8.000 euros, immatriculée au RCS Paris sous le numéro 492 132 550, dont le siège social est 12 rue Auber, 75009 PARIS.

VI. LE TAUX D'APPORT

Le portefeuille d'investissements réalisés par les SNC sera constitué afin d'optimiser la diversification des Territoires (Polynésie Française / Nouvelle Calédonie / Wallis et Futuna), des secteurs d'activité (industrie, agriculture, services), des biens financés ainsi que des montants et schémas de financement.

En outre, IFOM veille à respecter les règles de mitigation des risques exposées plus haut.

Les investissements effectués par une SNC ne sont considérés définitifs qu'après la réalisation de nombreuses conditions, destinées à garantir l'application des obligations imposées par la Loi Girardin. A ce titre, à votre demande, IFOM peut vous fournir la liste des investissements en cours sur les SNC du portefeuille constitué.

Le Taux d'apport ainsi que la rentabilité attendue de l'opération vous sont indiqués dans la partie « Investissement » du dossier de souscription.