

SCI DE PORTAGE

LA LOI GIRARDIN DANS UN CADRE SECURISE

Caractéristiques

Objectif	Défiscalisation pure
Rentabilité	Rentabilité brute de 42% / TRI annuel de 16,5% net
Texte de référence	Article 199 undecies A du Code Général des Impôts
Territoires	Nouvelle Calédonie – Polynésie Française

Principe

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

L'investisseur souscrit au capital d'une SCI ayant pour objet de construire et de mettre en location un bien immobilier dans les DOM-TOM, répondant aux obligations légales. En contrepartie, l'investisseur bénéficie d'une **réduction d'impôt étalée sur 5 ans**.

Ces parts bénéficient d'une garantie de rachat à un prix convenu d'avance, ce qui permet de garantir la rentabilité de l'opération. En outre, la société promoteur garantit la construction et la mise en location de l'opération.

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

Aux investisseurs **ayant de la visibilité sur leurs revenus** pendant les 5 prochaines années. Ce type d'opération est parfaitement adapté aux cadres ou dirigeants d'entreprises. Elle est également intéressante pour les professions libérales disposant de revenus stables.

Quel est le profil de risque ?

Ce produit est « sécurisé », il offre donc une rentabilité légèrement moindre que les SNC industrielles. Il bénéficie de la forte pénurie de logements dans les Territoires du Pacifique (qui impliquent une bonne tenue du marché locatif), et aux garanties apportées par les promoteurs. En outre, ce type de schéma fait ses preuves en Nouvelle Calédonie et en Polynésie Française depuis de nombreuses années.



LE PRODUIT

Quelles sont les principales obligations légales ?

- La SCI doit faire l'acquisition de logements neufs situés dans les DOM TOM et doit les donner en location nue pendant 5 à 6 ans à des locataires qui y fixent leur résidence principale.
- La construction doit être achevée dans les 24 mois. La location doit être effective dans les 6 mois suivant l'achèvement des travaux.
- Les projets réalisés dans le secteur dit « intermédiaire » doivent respecter des plafonds de loyers et de ressources du locataire.
- Tous les projets d'un montant supérieur à 4 600 000 € doivent recevoir l'agrément préalable de la Direction Générale des Impôts



Comment la rentabilité est-elle constituée ?

Un investisseur finance sa souscription pour partie en fonds propres (30% à 37,8%), et pour partie à l'aide d'un emprunt accordé par l'Etablissement financier associé (62,2% à 72%).

La réduction d'impôt prévue par la Loi étant supérieure à l'apport en fonds propres (40% à 54%), et l'emprunt étant remboursé par les loyers, l'investisseur réalise une marge sur sa souscription, qui étalée sur 5 ans, offre un TRI de 16,5 % annuel.

Le profil de flux garantit un rendement brut total de 42,8% sur 5 ans :

Flux	Montant
Apport investisseur réalisé en Année 0	- 20 000 €
Economie totale constatée en Année 1	5 712 €
Economie totale constatée en Année 2	5 712 €
Economie totale constatée en Année 3	5 712 €
Economie totale constatée en Année 4	5 712 €
Economie totale constatée en Année 5	5 712 €
GAIN FINANCIER NET	8 560 €

Tableau descriptif des flux avec calcul de rendement, dans le cadre d'une part de 20 000 euros

Le TRI annuel est maximisé lorsque l'investisseur veille à faire baisser ses mensualités ou tiers provisionnels dès le début d'année, afin de prendre en compte l'avantage fiscal au plus tôt. Dans ce cas, il atteint 16,5 %.

Tous les frais de gestion, droits d'enregistrement, impôts et taxes sont incluses dans le plan de financement, et le souscripteur n'aura pas à déboursier de fonds en dehors de son apport.

La rentabilité annoncée est donc nette.

LES SURETES MISES EN PLACE

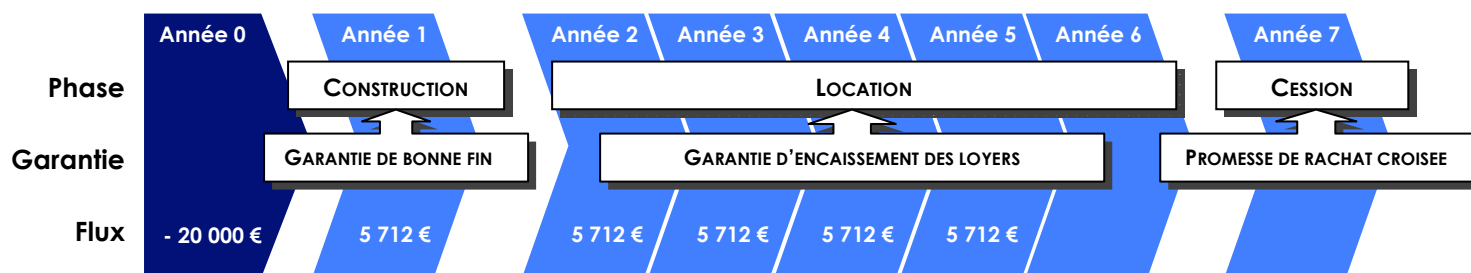
Partenaires en présence

- **Représentation métropolitaine** : IFOM, spécialiste des investissements dans le Pacifique.
- **Gérance de la SCI et montage local** : partenaire sélectionné par IFOM, parmi les 2 plus importants spécialistes du montage de ce type d'opération (**HV Finance** ou **Calédonienne d'Ingénierie**), disposant de plus de 10 ans d'expérience dans ce domaine (entre 30 et 60 millions d'euros de projets financés annuellement).
- **Gestion administrative des SCI** : **KPMG**, permettant de fournir aux investisseurs un reporting annuel de qualité, allant au-delà des obligations légales.
- **Etablissements bancaires partenaires** : **Banque Calédonienne d'Investissement (Filiale de la BRED)**, **Banque de Nouvelle Calédonie (Filiale du Groupe Caisse d'Epargne)**, et **BNP PARIBAS**.
- **Sécurité des actes** enregistrés par une importante étude notariale de Nouméa, la SCP LILLAZ - BURDET affiliée au **Groupe MONASSIER** Patrimoine et Entreprise.

Montage de Garanties

IFOM et ses partenaires mettent en place plusieurs garanties durant le montage pour en minimiser les risques :

- **Renonciation à tous recours de l'Etablissement financier à l'encontre des associés de la SCI** sur les crédits consentis : limitation aux garanties prises sur les promoteurs locaux (cautions personnelles) et sur l'ensemble Immobilier financé (hypothèque).
- **Garantie d'encaissement des loyers** sur toute la durée de l'opération consentie par les promoteurs.
- **Constitution d'un dépôt gage espèces représentant 12 à 18 mois de loyers** garantissant la perception des loyers à bonne date et le rachat des parts sociales à la sortie de l'opération.
- **Promesse de rachat de l'intégralité de ses parts sociales de la SCI au terme des 6 années** de location pour un montant couvrant l'encours résiduel des prêts, consentie par les garants : la revente des parts permettant de solder l'emprunt bancaire.
- **Garantie de bonne fin fiscale** : les promoteurs garantissent l'indemnisation en capital et intérêts de retard des associés de la SCI, si la réduction d'impôt venait à être remise en cause pour non respect des termes de la loi.
- **Assurance RCP spécialisée Loi Girardin** : IFOM a souscrit une police d'assurance en Responsabilité Civile Professionnelle auprès de « MMA Covea Risks » pour un montant de 1 M€ annuel et par sinistre.



- Schéma de garanties sur un projet en secteur libre -