



DÉFISCALISATION
ET FINANCEMENT DE PROJETS



MÉMENTO SCI



LA SCI

DE DÉFISCALISATION
CLÉ EN MAIN



UNE NOUVELLE MESURE FISCALE QUI REND LA DÉFISCALISATION IMMOBILIÈRE ACCESSIBLE AU PLUS GRAND NOMBRE

La Loi de Pays n°2017-1 du 17/01/2017 a étendu la défiscalisation immobilière aux acquisitions de logements locatifs réalisées par des contribuables regroupés dans des sociétés civiles immobilières (SCI), avec la possibilité pour chaque SCI d'acquérir jusqu'à 40 logements.

Cette nouvelle mesure fiscale rend la défiscalisation immobilière accessible au plus grand nombre. Il est en effet désormais possible pour un contribuable calédonien de réaliser un investissement immobilier en souscrivant au capital d'une SCI, gérée par un professionnel, et de bénéficier d'une réduction d'impôt calculée en proportion de sa participation.

Le fait d'acquérir des logements via une SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés donne droit pour les contribuables qui le décident aux mêmes avantages fiscaux qu'en cas d'acquisition directe – soit une réduction d'impôt comprise entre 22 % et 30 % d'impôt sur six ans selon la nature des logements acquis par la SCI – et leur permet en outre de se décharger des soucis inhérents à la gestion locative d'un bien immobilier.

Conforté par son expérience réussie en matière de montage et de gestion d'opérations d'investissements immobiliers et mobiliers en défiscalisation depuis 15 ans, **I2F** est un professionnel reconnu et fortement implanté en Nouvelle-Calédonie.

Grâce à cette nouvelle disposition fiscale, **I2F** intervient en précurseur et propose avec la mise en place d'une SCI clé en main un montage simple et transparent. La défiscalisation devient ainsi accessible au plus grand nombre, avec un accompagnement des investisseurs clé en main tout au long de leur opération de défiscalisation.



ENTRE
22 ET
30 %

de réduction
d'impôt

I2F
intervient en
précurseur
et propose
avec la SCI
clé en main
un montage
simple et
transparent

1

LA SCI DE DÉFISCALISATION EN 5 ÉTAPES : UN SCHÉMA SIMPLE ET TRANSPARENT



Les contribuables qui souhaitent défiscaliser sélectionnent une opération et décident d'investir via une SCI.



La SCI acquiert un ensemble de logements locatifs neufs sélectionnés notamment pour leur rapport emplacement / qualité de construction / prix / performance locative estimée,



Après achèvement et mise en location des logements, chaque investisseur reçoit pendant 6 ans, sa réduction d'impôt annuelle augmentée de la quote-part de loyers nets de frais qui lui revient en proportion de sa participation dans la SCI.

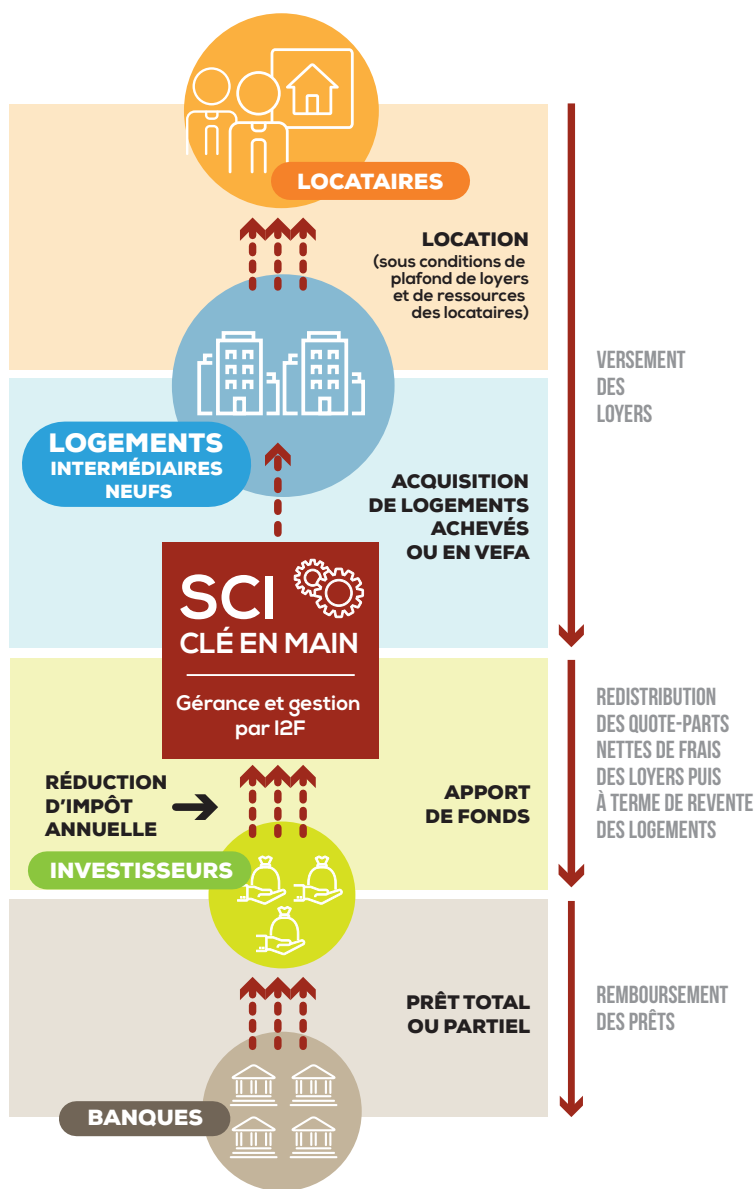


Pendant toute la durée de l'opération, l'investisseur reçoit chaque année un compte-rendu locatif des logements, un rapport de gestion de la SCI ainsi qu'une notice annuelle comprenant les différentes informations à reporter dans sa déclaration de revenus.



Enfin, à l'issue de l'opération, la SCI est dissoute et chaque investisseur reçoit le produit net de frais de la vente des logements au prorata de sa participation dans la SCI.

SCHÉMA ÉCONOMIQUE ET FINANCIER



ÉTAPE 1 SÉLECTION DU PROJET

L'investisseur choisit une opération immobilière et décide de réaliser son investissement via le montage en SCI.

- Le capital de la SCI est divisé en parts de 100.000 F CFP chacune et son montant total est fixé en fonction du nombre de logements qui seront acquis par la SCI et de leur prix (si la SCI acquiert 20 logements à un prix moyen frais d'actes inclus de 25.000.000 F CFP par logement, alors le capital pourra par exemple être fixé à $20 \times 25.000.000 = 500.000.000$ F CFP).
- Le nombre d'investisseurs dans la SCI est nécessairement limité, avec une souscription minimum fixée à 5.000.000 F CFP par investisseur et une souscription maximum fixée à 36.000.000 F CFP conformément à la Loi.
- L'investisseur est libre d'ajuster le niveau de sa souscription entre ces deux montants, au plus près de son objectif de défiscalisation. Ainsi la réduction d'impôt peut aller selon le nombre de parts souscrites et les caractéristiques des logements acquis par la SCI, de 250.000 F CFP environ par an à un maximum de 1.800.000 F CFP par an (dans la limite du plafond cumulé de réductions d'impôts fixé par la Loi à 5.400.000 F CFP par an).
- L'investisseur est libre de financer sa souscription par recours à son épargne personnelle et/ou par emprunt bancaire, jusqu'à 100 %.
- L'investisseur signe un bulletin de souscription de parts et vire les fonds correspondants sur un compte spécifique de l'étude notariale en charge de la constatation de l'augmentation de capital de la SCI. Il devient associé en recevant en échange un reçu. Sont alors inscrits dans les statuts de la SCI, à l'issue de l'augmentation de capital, son nom ainsi que le nombre de parts dont il est propriétaire.
- La SCI ne contractant aucune dette, **il n'existe aucune solidarité entre les associés** au titre d'un quelconque remboursement d'emprunt. Les prêts éventuels servant à financer les souscriptions sont en effet contractés individuellement par les investisseurs concernés et leur remboursement n'incombe pas à la SCI.

ÉTAPE 2 ACQUISITION DES LOGEMENTS PAR LA SCI

- La SCI est strictement limitée de par ses statuts à l'acquisition d'un ensemble de logements locatifs préalablement identifiés.
- La nature et les caractéristiques de ces logements sont présentées aux investisseurs préalablement à leur décision de souscription.
- Les logements sont sélectionnés pour la SCI uniquement dans des programmes immobiliers réalisés par des promoteurs reconnus de la place et bénéficient lorsqu'ils sont acquis en vente en l'état futur d'achèvement d'une garantie bancaire d'achèvement.
- Leurs caractéristiques sont analysées notamment en termes de rapport emplacement / qualité de construction / prix / potentiel locatif attesté par une ou plusieurs agences immobilières spécialisées.
- Leur acquisition est réalisée devant notaire.
- Chaque associé finançant sa souscription de parts de manière individuelle, aucune hypothèque n'est donnée par la SCI sur les logements, ce qui sécurise la propriété des logements par la SCI et génère une économie de frais.

 ÉTAPE 3

LOCATION DES LOGEMENTS ET DIVISION DES RISQUES

- Le respect du calendrier de construction et les opérations de réception des logements sont suivis par **I2F** auprès du promoteur en charge de leur réalisation.
- Une assurance propriétaire non occupant est souscrite par la SCI auprès d'une compagnie reconnue.
- Pour une meilleure efficacité, la gestion locative des logements est confiée par la SCI à une ou plusieurs agences immobilières, chargées de la recherche des locataires et du suivi locatif et technique des logements.
- Les loyers nets de frais de gestion sont reversés sur le compte de la SCI au fur et à mesure de leur encaissement.
- En multipliant le nombre de logements acquis et le nombre de locataires, la SCI permet aux associés de diviser et de répartir les risques inhérents à tout investissement immobilier (départ imprévu du locataire, loyers impayés, travaux à réaliser rendant le logement temporairement impropre à la location etc.).

 ÉTAPE 4

RAPPORTS RÉGULIERS AUX ASSOCIÉS

- Les comptes de la SCI sont réalisés par un cabinet d'expertise-comptable, garant de l'affectation des revenus locatifs de la SCI, de la correcte comptabilisation des charges afférentes à la gestion de l'opération et du respect de ses obligations fiscales et comptables.
- **I2F** adresse chaque année aux associés un rapport locatif concernant les logements appartenant à la SCI ainsi qu'un rapport de gestion accompagné des comptes annuels de la SCI.
- Les associés reçoivent en outre chaque année un courrier individuel comprenant les informations et justificatifs nécessaires pour l'établissement de leur déclaration de revenus.

 ÉTAPE 5

DISSOLUTION DE LA SCI

- Au terme de l'opération qui intervient 6 ans au minimum après la première mise en location de l'ensemble des logements, le gérant de la SCI propose aux associés conformément aux statuts la mise en dissolution de la SCI.
- Il procède alors, après décision de l'assemblée générale, aux opérations de dissolution et de liquidation de la SCI, qui comprennent la vente des logements dans le respect de la réglementation applicable, notamment en matière de baux.
- Les actes de vente sont passés devant notaire et les associés perçoivent le produit net de frais de la revente des logements au prorata de leur participation dans la SCI.
- À l'issue de ces opérations, la SCI est liquidée et les sommes disponibles après paiement de ses dernières charges et impôts sont reversés aux associés, au prorata de leur participation.

2

LES PRINCIPAUX AVANTAGES ET RISQUES DE LA SCI CLÉ EN MAIN POUR L'INVESTISSEUR

Un investissement sur mesure

- Le montage en SCI, simple et transparent, rend la défiscalisation immobilière accessible au plus grand nombre.
- Chaque investisseur peut en effet participer à la SCI en fonction du montant de réduction d'impôt souhaité, soit à partir de 250.000 F CFP environ par an et jusqu'à 1.800.000 F CFP par an,
- Le montage en SCI concerne donc aussi bien les investisseurs qui n'ont encore jamais réalisé d'opérations de défiscalisation que ceux qui ont déjà acquis un ou plusieurs logements défiscalisés et qui veulent simplement compléter leur besoin de réduction d'impôts, en raison par exemple d'une augmentation de leurs impôts.

Une gestion sur mesure et une répartition des risques

- L'investisseur n'a pas à consacrer de temps et d'énergie à la gestion locative et administrative de son investissement immobilier. Cette dernière étant entièrement prise en charge par la SCI, qui est gérée par la société **I2F**.
- Il bénéficie au sein de la SCI d'une division des risques locatifs, ceux-ci étant répartis en premier lieu sur un ensemble de logements, puis entre tous les associés au prorata de leur participation dans la SCI.
- Il reçoit de la SCI, à intervalles réguliers, sa quote-part des revenus locatifs nets de frais. En tant qu'associé de SCI, l'investisseur est responsable des dettes de celle-ci, à due proportion de sa participation au capital uniquement.

Des intervenants et des frais identifiés préalablement à toute souscription

- La SCI est gérée par **I2F** et sa comptabilité effectuée par un cabinet comptable reconnu de la place.
- Le ou les gestionnaires locatifs sont des agences immobilières choisies en fonction de leur professionnalisme et du lieu de situation des logements acquis par la SCI et leur rémunération est négociée antérieurement à la souscription.
- Les frais de souscription varient entre 2 % et 3 % en moyenne selon les caractéristiques des opérations réalisées par la SCI. Ils sont présentés de manière transparente à l'investisseur préalablement à sa souscription, de même que le montant de la rémunération éventuelle d'intermédiation perçue par **I2F**.
- Le montant des frais de gérance de comptabilité ou autre de la SCI sont détaillés avant toute souscription.
- Les frais d'hypothèque, qui sont couramment de +/- 1 % en cas d'emprunt hypothécaire sont économisés ce qui bénéficie à l'ensemble des associés, la SCI ne recourant à aucun emprunt.
- D'une manière générale, l'ensemble des intervenants ainsi que le montant de leur rémunération sont exposés à l'investisseur préalablement à sa souscription.

Une rentabilité estimée annoncée préalablement à toute souscription

- Les hypothèses permettant d'établir une estimation de rentabilité des opérations réalisées par la SCI sont communiquées à l'investisseur préalablement à sa souscription.
- Cette rentabilité tient compte d'un certain nombre de paramètres tels que notamment loyers d'objectifs, frais estimés et fiscalité en vigueur à la date de mise en place de l'opération.
- Ces estimations ne constituent pas un rendement garanti mais sont établies et communiquées à l'investisseur de manière transparente pour permettre à ce dernier d'avoir une vision complète des paramètres relatifs à son opération d'investissement préalablement à sa réalisation.

Un suivi transparent et régulier

- L'associé reçoit chaque année un rapport locatif ainsi qu'un rapport de gestion de la SCI accompagné du bilan annuel, pour lui permettre un suivi clair et transparent du rendement de son opération.
- Il reçoit en outre chaque année un courrier individuel qui lui permet de compléter facilement sa déclaration de revenus.
- Un numéro d'appel lui permet de se renseigner régulièrement sur le bon déroulement de son opération.

Un investissement comprenant un certain nombre de risques

Investir dans le cadre d'une SCI de défiscalisation clé en main comprend un certain nombre de risques, inhérents pour la plupart à tout investissement immobilier, à savoir notamment :

1 - Risque lié à la bonne fin de la construction, en cas notamment d'acquisition en VEFA

Risque en principe couvert par la garantie bancaire d'achèvement délivrée par la banque du promoteur.

2 - Risque d'évolution du marché immobilier et de perte en capital

En cas de baisse du marché immobilier, les biens acquis par la SCI seront impactés comme s'ils avaient été acquis en direct par les investisseurs.

3 - Risque d'évolution des revenus locatifs

En cas de baisse du marché locatif ou du taux d'occupation des logements, les revenus locatifs versés aux associés de la SCI seront impactés.

4 - Durée minimum de l'investissement et absence de liquidité

Un investissement dans le cadre d'une SCI clé en main s'inscrit sur une durée estimée de 8 à

10 ans environ, délai nécessaire pour satisfaire aux obligations minimum de location et procéder ensuite à la mise en vente des logements. Pendant cette durée, l'investissement n'est pas liquide et sa cession avant le terme de la durée minimum de location fait perdre les avantages fiscaux qui y sont attachés.

5 - Risque de solidarité entre associés

La SCI n'ayant aucun endettement, ce risque est limité au paiement de ses charges propres qui sont en principe plus que couvertes par les loyers et par le prix de revente des logements.

6 - Risque fiscal

La SCI doit donner en location les logements dans les douze mois de leur achèvement, pour une durée minimale de 6 ans, avec des périodes de vacances maximales de 6 mois, à des personnes sous conditions de plafonds de loyers et de ressources fixées par la Loi et doit satisfaire, de même que ses associés, aux obligations déclaratives fixées par la Loi. À défaut, l'avantage fiscal est repris de façon similaire à une acquisition immobilière réalisée en direct.

3

EXEMPLES DE PROFILS D'INVESTISSEURS CONCERNÉS PAR LA SCI CLÉ EN MAIN

IMPORTANT

Les profils qui suivent sont établis sur la base d'hypothèses théoriques et ne correspondent pas forcément au type d'investissements réalisé par la SCI – dont la réduction d'impôt globale dépend in fine du prix d'acquisition, du lieu de situation et des caractéristiques des logements – ou encore à la situation fiscale précise de l'investisseur. L'investisseur est invité en conséquence à consulter I2F pour toute simulation personnalisée.

PROFIL N°1

Célibataire, sans enfants à charge, avec un revenu mensuel brut de 500.000 F CFP environ par mois, voire un peu au-dessus



- Ce profil d'investisseur n'a en règle générale jamais réalisé d'opération de défiscalisation immobilière jusqu'alors, le prix d'un logement neuf étant trop important pour son besoin de réduction d'impôts.
- L'impôt dû par cet investisseur est généralement compris entre 400.000 et 500.000 F CFP environ par an.

→ En souscrivant un minimum de 5.000.000 F CFP au capital d'une SCI de défiscalisation clé en main, cet investisseur peut réduire son impôt annuel de 200.000 F CFP à 250.000 F CFP environ, répartir ses risques au sein d'une SCI qui va acquérir plusieurs logements et bénéficier d'une opération entièrement gérée.

PROFIL N°2

Couple, avec 2 enfants à charge, et un revenu mensuel brut global de 900.000 F CFP environ par mois, voire un peu au-dessus



- Les personnes qui s'apparentent à ce profil n'ont en règle générale jamais réalisé d'opération de défiscalisation immobilière jusqu'alors, le prix d'un logement neuf étant trop important pour leurs besoins de défiscalisation.
- L'impôt dû par ce couple est généralement compris entre 350.000 et 450.000 F CFP par an.

→ En souscrivant un minimum de 8.000.000 F CFP voire un peu plus au capital d'une SCI de défiscalisation clé en main, ce couple peut réduire son impôt annuel de 320.000 F CFP à 400.000 F CFP environ, répartir ses risques au sein d'une SCI qui va acquérir plusieurs logements et bénéficier d'une opération entièrement gérée.

PROFIL N°3

Couple composé d'actifs et/ou de retraités, sans enfants à charge, avec un revenu mensuel brut cumulé de 1.200.000 F CFP environ par mois, voire un peu au-dessus



- L'absence d'enfants à charge augmente la charge d'impôt qui peut s'établir à environ 2.200.000 F CFP voire plus par an.
- Ce profil d'investisseur peut commencer à préparer sa retraite, et rechercher des opérations de rendement pour générer des revenus complémentaires à la retraite.
- L'acquisition d'un logement direct ou de parts de SCI peut correspondre à cet objectif.

➔ En souscrivant entre 10.000.000 F CFP et 36.000.000 F CFP au capital d'une SCI de défiscalisation clé en main, ce couple peut réduire son impôt annuel de 400.000 F CFP environ jusqu'à 1.800.000 FCFP au maximum, répartir ses risques au sein d'une SCI qui va acquérir plusieurs logements et bénéficier d'une opération entièrement gérée.

PROFIL N°4

Célibataire ou couple ayant des revenus de 1.200.000 FCFP environ par mois, voire un peu au-dessus, et ayant déjà acquis un ou plusieurs appartements en défiscalisation



- Ce profil d'investisseurs bénéficie de réductions d'impôts générées par la ou les défiscalisation(s) immobilière(s) qu'il a déjà effectuée(s). Il peut être intéressé d'obtenir une défiscalisation supplémentaire pour compléter son montant global de réduction d'impôt en raison par exemple d'une hausse d'impôts (réforme de l'IRPP).

➔ En souscrivant entre 5.000.000 F CFP et 36.000.000 F CFP au capital d'une SCI de défiscalisation clé en main, cet investisseur peut compléter sa réduction d'impôt annuelle de 200.000 F CFP environ à 1.800.000 F CFP au maximum par an dans la limite du plafond de réduction d'impôt cumulé fixé par la Loi à 5.400.000 F CFP.

Exemples de profils d'investisseurs concernés par la SCI clé en main

	1 célibataire sans enfant à charge	1 couple avec 2 enfants à charge	1 couple quinquagénaire (actifs ou retraités) sans enfant à charge	1 couple avec 1 logement déjà acquis en défiscalisation
Revenus mensuels du foyer fiscal	500.000 F CFP (brut)	900 000 F CFP (brut)	1.200.000 F CFP (brut)	> 1.200.000 F CFP (brut)
Impôt annuel à payer (hors réductions spécifiques)	400.000 – 500.000 F CFP	350.000 – 450.000 F CFP	2.200.000 F CFP environ et plus	Besoin complémentaire de 250.000 F CFP et au delà
Souscription possible par le biais de la SCI	5.000.000 F CFP	8.000.000 F CFP	10.000.000 – 36.000.000 F CFP	5.000.000 – 36.000.000 F CFP
Défiscalisation annuelle générée	200.000 – 250.000 F CFP	320.000 – 400.000 F CFP	400.000 – 1.800.000 F CFP	200.000 – 1.800.000 F CFP

4

LES RÉFÉRENCES D'I2F



I2F, expert en financement de projets

I2F occupe une position de leader, en Nouvelle-Calédonie, en matière d'arrangement d'opérations de financement de projets de biens d'équipement, infrastructures, logements et plus généralement d'opérations de défiscalisation.

Grâce à son expertise, **I2F** met en place ces opérations de défiscalisation en apportant des solutions clé en main et en accompagnant les investisseurs à chaque étape du projet.

Son équipe de professionnels est là pour répondre aux différentes interrogations, conseiller et guider les investisseurs et les porteurs de projets.

Parce que chaque client est unique, un diagnostic préalable de sa situation personnelle est proposé par les équipes d'**I2F**, afin de lui permettre une adaptation et une optimisation des opérations qui le concernent.

I2F en quelques mots et quelques chiffres

Créée en 2002, et filiale depuis de deux groupes bancaires, **I2F** cumule 15 années d'expérience au service des investisseurs et des porteurs de projets dans le cadre du financement d'opérations en défiscalisation en Nouvelle-Calédonie.

I2F a participé à ce titre à plusieurs dizaines de programmes immobiliers composés de logements libres, intermédiaires ou sociaux.

I2F, c'est une équipe de professionnels spécialisés en financement en défiscalisation et dédiés à votre projet.

I2F c'est aussi :

- Une écoute, car votre projet est unique.
- La confidentialité, car les informations confiées sont stratégiques et personnelles.
- L'efficacité, car la gestion de votre projet est prioritaire.

Les + de I2F dans ce projet

- Expérience dans les opérations de défiscalisation de logement depuis +15 ans.
- Leader dans le secteur de la défiscalisation en NC.
- Connaissance des promoteurs et des programmes immobiliers.
- Équipe dédiée à l'immobilier et carte professionnelle d'agent immobilier n°2011-151T avec garantie bancaire SGCB.
- Connaissance des règles fiscales applicables en Nouvelle-Calédonie.
- Réseau de partenaires juridiques (notaires, avocats...), bancaires et immobiliers (agences, syndic, ...) très étoffé, facilitant le contrôle des opérations réalisées par ses clients.

Avertissements :

Ce document et les opérations et schémas d'investissement et de financement qu'il contient ont été préparés par I2F sur la base d'informations publiquement disponibles et d'informations communiquées par ou au nom de tiers partenaires. Ces informations n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante et I2F ne donne aucune assurance ou garantie, expresse ou implicite, ni ne saurait accepter aucune responsabilité quant à l'exhaustivité et à l'exactitude des informations figurant dans le présent document.

Ce document et les opérations et schémas d'investissement et de financement qui y sont présentés, ont été préparés par I2F dans un but purement informatif à destination de ses mandants. Les destinataires de ce document sont invités à s'assurer, au besoin avec l'assistance de leurs propres conseils, qu'ils comprennent les opérations et schémas présentés, évaluent les risques, notamment juridiques, financiers et fiscaux qui y sont associés, ainsi que les avantages et inconvénients. Les destinataires de ce document sont également invités à établir leur propre opinion quant à l'intérêt des opérations et schémas qui y sont présentés, en procédant à une évaluation indépendante de leur faisabilité à la lumière de leurs propres objectifs et des circonstances de marché. En tout état de cause, les informations, analyses, propositions et opinions contenues dans ce document ne sauraient constituer la base de décision des destinataires de ce document quant à l'opportunité de réaliser telle ou telle opération.

En tout état de cause, telle ou telle opération ou schéma qui est présenté dans ce document n'est pas réalisée dans le cadre d'une offre au public de titres financiers visée à l'article L. 411-1 du code monétaire et financier, et ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers. Il est précisé que les destinataires de ce document ne peuvent participer à une offre visée au II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier que pour autant qu'ils agissent pour compte propre et dans les conditions fixées par les articles D. 411-1, D. 411-2, D. 411-4, D. 734-1, D. 744-1, D. 754-1 et D. 764-1 du code monétaire et financier, et étant rappelé que la diffusion, directe ou indirecte, dans le public d'instruments financiers acquis dans le cadre d'une telle offre ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 à L. 621-8-3 du code monétaire et financier.

Ce document ne saurait créer une quelconque obligation à la charge d'I2F. Les termes et conditions de toute opération ou tout schéma décrit dans ce document sont purement indicatifs et ne sont ni une recommandation ni un engagement de réaliser telle ou telle opération, ou une quelconque souscription ou acquisition de titres financiers, de parts ou d'autres actifs quels qu'ils soient. I2F ne saurait être tenue responsable des éventuelles conséquences dommageables résultant de l'utilisation de ce document et de son contenu. Ce document ainsi que son contenu sont la propriété d'I2F et sont strictement confidentiels. Ils ne sauraient être totalement ou partiellement reproduits, résumés ou communiqués à des tiers sans l'autorisation préalable et écrite d'I2F.