

Note d'information Fiscale et Juridique destinée aux Acquéreurs de Quotes-parts de Centrales Solaires Photovoltaïques 2011

CN2I DEVELOPPEMENT est spécialisée dans la **Promotion, Commercialisation de Centrales Solaires Photovoltaïques** en **Quotes-parts** ou en **Bloc**, et Exploitation des celles-ci (=Générateurs Solaires).

Toute la **Production** d'électricité est **vendue** à **EDF** (par l'intermédiaire du service AOA) pour une durée de 20 ans.

CN2I DEVELOPPEMENT

-recherche des emplacements de plus de **600 M²** de surface **exploitables** en **Panneaux** (=Modules) **Solaires**,

-négocie un **Bail Emphytéotique** au minimum sur **22 Ans**, renouvelable par période de 5 Ans avec les Propriétaires des toitures ou terrains,

-fait assurer l'entretien des Installations par des Spécialistes

-prend à sa charge les démarches Administratives d'autorisation de travaux, de raccordement au réseau ERDF, de rachat par EDF de l'électricité produite et d'Assurance de Responsabilité civile, Bris de Machine, **Perte Financière d'Exploitation** (**minimum 12 mois**) en cas de sinistre.

-**4 Types** de **Quotes-parts** sont proposés à la vente par **CN2I DEVELOPPEMENT**,

ainsi chaque Acquisition correspond à une ou plusieurs Quote(s) part(s),

celle-ci est appréciée au Prorata de la Production globale en KWh et la Puissance globale en Wc du Générateur Solaire Installé.

-Kit N° **1** : -Prix **21.500 € HT** -**Rentabilité** estimée Nette de Charges : **10%** / an

-Kit N° **2** : -Prix **43.000 € HT** -**Rentabilité** estimée Nette de Charges : **10%** / an

©CN2i Développement « Plate-forme en Investissement Photovoltaïque »
« Intégrateur National de Centrales Photovoltaïques Panneaux Solaires »

Accueil : 05 61 214 942 Back Office : 05 61 538 673 Direction : 05 34 477 310
Mobile de Permanence : 06 60 168 528 Fax « Accueil / Direction » : 08 21 : 896 859 / 748 524

Site Web : www.cn2i.fr
Mail : solar@cn2i.fr

-Kit N° **3** : -Prix **21.500 € HT** avec **Pack de Préférence Premium de Revente**
à partir de **6** ans

***Rentabilité** estimée Nette de Charges : **9%** / an

-Kit N° **4** : -Prix **43.000 € HT** avec **Pack de Préférence Premium de Revente**
à partir de **6** ans

***Rentabilité** estimée Nette de Charges : **9%** / an

-Chaque acquéreur investit directement en nom propre ou en société.

- Au dernier Appel de Fonds réglé par le Réservataire (= **l'Acquéreur**) celui-ci deviendra naturellement **Actionnaire** de la Société de production (SEP, SARL, SAS,SC,) et mettra à **disposition** son ou ses **Kit(s) de Centrale(s) Solaire(s)** composé(s) de Panneaux Solaires Photovoltaïques et toutes charge inhérente à la l'investissement à celle-ci .

Exemple de Définition : SEP (= Société en Participation, spécialement créé pour chaque projet de Générateur Solaire)

L'Actionnaire (= **l'Acquéreur**) de la Société de Production bénéficiera au prorata de l'Investissement global des recettes annuelles EDF versé directement à celle-ci.

- Dans le cadre de l'Assistance Fiscale, **CN2I DEVELOPPEMENT** propose (après le paiement total de l'achat) aux Investisseurs qui le souhaitent une Assistance « Récupération de TVA » organisée par l'Expert-comptable de la Société de production (Frais : environ 350 € HT de frais).

[Les engagements liés à la réservation sont les suivants :](#)

1/ Engagement de prise à Bail Emphytéotique.

La Société de Production s'engage à signer pour le Réservataire qui l'accepte un **Bail Emphytéotique** sur une durée minimale de **22 ans** et a verser au propriétaire du toit le loyer (Unique ou Annuel) négocié .

Au terme de la location le matériel est entièrement cédé au propriétaire du toit.

2/Engagement Fourniture et Pose du matériel choisi par *une société spécialisée*.

3/ Engagement de signature d'un Contrat d'Entretien
CN2i DÉVELOPPEMENT communiquera le **Contrat d'Entretien** après l'installation. L'Entretien du site de production sera assuré par une entreprise spécialisée.

4/Engagement à signer une lettre de **mission Comptable** avec un cabinet d'expertise comptable choisi par nos soins. Ce cabinet aura pour mission de faire la **comptabilité** annuelle de la **SEP**.

Cette activité relève du régime fiscal **BIC** (bénéfices industriels et commerciaux) **Non Pro** ou **Pro** et elle est soumise à TVA .

Le contribuable a l'obligation de souscrire chaque année une déclaration des bénéfices industriels et commerciaux (liasse fiscale 2031 et suivantes et annexes) et chaque trimestre une déclaration de TVA (régime « mini réel » normal la première année, régime réel simplifié au- delà).

Le RESERVATAIRE est informé que considérant une acquisition d'un ou plusieurs Kit(s) de Centrale(s) Solaire(s) et un prix toutes taxes comprises, il devra ou faire procéder dans un délai maximum de trente jours aux formalités fiscales de déclaration d'existence, d'option pour la déduction de l'amortissement : article 1-D-1 de l'annexe III, instruction du 20 août 1996 ; Option TVA selon l'article 293-f-1 du CGI et Option pour relever de l'option TVA pour assujettissement au régime du réel simplifié.

OBLIGATIONS

- Déclarer les revenus dans les BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) Non Pro ou Pro.
- La SEP devra passer un Contrat de Rachat de l'électricité produite par la Centrale avec EDF sur 20 ans.

LES DEDUCTIONS SUR LES RECETTES

- Les charges.
- Les intérêts d'emprunts.
- Les amortissements sur les matériels à priori : 10% / an / 10 ans.

LES AMORTISSEMENTS

Le matériel s'amortit selon les règles comptables en vigueur.

Pendant cette période, ils sont cumulés sans plafond à respecter et ils sont reportés et utilisés en période non déficitaires sans aucune contrainte de durée de report.

Ce principe permet de ne pas avoir d'imposition sur les revenus EDF après la Période de déficit dû aux charges et intérêts d'emprunt (si il ya un prêt bancaire en cours pour cette opération.

PAIEMENT ET RECUPERATION DE LA TVA

- L'investisseur récupère la TVA en une seule fois.
- Percevoir des loyers avec TVA (19.6%).
- Payer la TVA sur les loyers par trimestre civil.

OBSERVATIONS FISCALES

Lorsque les charges, et les intérêts d'emprunts sont supérieurs aux revenus EDF, l'investisseur réalise un déficit BIC non Pro ou Pro.

La part de déficit supérieur aux revenus est reportable sur les revenus de même nature.

Ce principe permet de ne pas avoir d'imposition sur les revenus (selon l'investissement ou l'emprunt choisi).

LA SEP : LE CADRE JURIDIQUE

(Article 1871 et suivant du Code Civil)

La SEP est une société de personne fiscalement transparente.
La clôture des comptes annuels de la SEP s'effectue au 31 décembre.

Le montage de l'opération s'effectue au travers d'une Société en participation (SEP).
Elle n'a pas la personnalité morale et n'est pas soumise à publicité.

Cette société n'est donc pas connue des tiers sauf de l'administration fiscale.

Son objet est la Jouissance, la Gestion, de Centrales Solaires Photovoltaïques
(= Générateur Solaire), la Production d'électricité.

La SEP revend à EDF toute l'électricité produite pendant minimale de 20 ans.

Les associés d'une SEP peuvent être des personnes physiques ou morales.

La SEP regroupe des investisseurs.

Il est convenu que les associés donnent la gérance à la société **CN2I DEVELOPPEMENT** en sa qualité d'associée à une voie et qu'à l'égard des tiers, Il est établi entre la SEP via son gérant **CN2I DEVELOPPEMENT** et EDF un contrat de vente d'énergie totale d'une durée minimum de 20 ans.

Obligation est faite au propriétaire des toits de souscrire des polices d'assurances pour couvrir les risques de destruction des biens.

A l'issue de la période de location, le matériel deviendra la propriété du propriétaire du toit, comme le prévoit le Bail Emphytéotique.

Michael FRAYSSE
Gérant

©CN2i Développement « Plate-forme en Investissement Photovoltaïque »
« Intégrateur National de Centrales Photovoltaïques Panneaux Solaires »

Accueil : 05 61 214 942 Back Office : 05 61 538 673 Direction : 05 34 477 310
Mobile de Permanence : 06 60 168 528 Fax « Accueil / Direction » : 08 21 : 896 859 / 748 524

Site Web : www.cn2i.fr
Mail : solar@cn2i.fr