

NOTE D'INFORMATION FISCALE ET JURIDIQUE

DESTINEE AUX ACQUEREURS

DE CENTRALES SOLAIRES PHOTOVOLTAIQUES

EN SEP « QUOTE-PARTS »

CN2I DEVELOPPEMENT est spécialisée dans la Fourniture, Commercialisation, Maitrise d'ouvrage déléguée, Gestion de Centrales Solaires Photovoltaïques, Production d'énergie vendue à EDF (ERDF / AOA).

Dans le cadre de Centrales revendues à des Investisseurs en « Quote-part » de Toitures de plus de 650 m²,

nous, recherchons des emplacements, négocions un bail Emphytéotique avec les Propriétaires, faisons assurer l'entretien des Installations par des Spécialistes, **CN2I DEVELOPPEMENT** assure et prend à sa charge les démarches Administratives d'autorisation d'Exploitation, de raccordement au réseau EDF et d'Assurance de responsabilité civile, Perte Financière d'Exploitation en cas de sinistre.

- Dans le cadre de la Gestion Fiscale, nous fournissons un kit fiscal (après l'acquisition) avec lettre de mission donné à un expert-comptable agréé pour la récupération de TVA sur l'Investissement.

- Le réservataire sera locataire en Quote-part de la Toiture par l'Intermédiaire de la SEP dont il sera Adhérent Actionnaire, en fonction de la surface en m² des Panneaux Solaires Photovoltaïques achetés et de sa Rentabilité prévue.

Chaque acquéreur investit directement en nom propre ou en société.

Les recettes annuelles EDF sont attribuées directement à la SEP qui versera à son tour à chaque Investisseur au prorata de la surface en m² des Panneaux Solaires Photovoltaïques achetés,

- Le réservataire accepte sans réserve l'ensemble des missions accomplies par **CN2I**

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

Accueil : 01 30 479 088 Back Office : 05 61 538 673 Direction : 01 30 479 055
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

DEVELOPPEMENT et s'engage irrévocablement à signer les pièces juridiques liées.
Les engagements de **CN2I DEVELOPPEMENT** et de la SEP liés à la Réserve sont les suivants :

1/ Engagement de prise à Bail Emphytéotique.

La SEP s'engage à signer pour le Réservataire qui l'accepte un Bail Emphytéotique sur une durée de 21 ou 22 ans et de verser au propriétaire du toit le loyer négocié par nos soins au prorata des m2 de toit sur la part des panneaux appartenant aux Investisseurs faisant parti de la SEP.

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

2/ Engagement de **CN2I DEVELOPPEMENT** pour l'achat, la fourniture du matériel et la pose par un Spécialiste choisi par nos soins.

Cet engagement est matérialisé par la signature du Contrat de Réserve avec les étapes des Appels de fonds.

3/ Engagement de signature d'un Contrat d'Entretien

CN2I DEVELOPPEMENT communiquera le Contrat d'Entretien après l'installation.

L'Entretien du site de production sera assuré par une entreprise spécialisée.

4/Engagement de la SEP 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 et de la récupération de TVA de tous les Investisseurs à leurs frais.

Cette activité relève du régime fiscal des bénéficiaires industriels et commerciaux non professionnels et elle est soumise à TVA (sauf si l'investisseur est déjà sous le régime fiscal des bénéficiaires industriels et commerciaux professionnels).

Le contribuable a l'obligation de souscrire chaque année une déclaration des bénéficiaires 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'une ou plusieurs Centrale(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 locatifs dans les BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) non professionnels.
- La SEP devra signer un Contrat de Rachat de l'électricité produite par la Centrale avec EDF sur 20 ans.
- **Aucune inscription au registre du commerce n'est demandée.**

LES DEDUCTIONS SUR LES RECETTES POUR LES INVESTISSEURS

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

LES AMORTISSEMENTS

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

Pendant la période déficitaire les amortissements ne peuvent être déduits des revenus EDF .

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.

RECUPERATION DE LA TVA

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

OBSERVATIONS

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

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 « BIC PRO ET NON PROFESSIONEL »

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 l'acquisition et la location de Centrales Photovoltaïques et la vente d'Energie à EDF.

La SEP revend à EDF toute l'électricité produite.
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 et qu'à l'égard des tiers, Il est établi entre la SEP via son gérant **CN2I DEVELOPPEMENT** et EDF (ERDF) un contrat vente d'énergie totale d'une durée 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.