



Morbihan

Expertise Comptable & Conseil

Document réalisé pour



Photovoltaïque Créer, Développer et Transmettre son outil

Juin et septembre 2013

Contexte général

Un projet photovoltaïque fait appel à des compétences multiples et de nombreux textes

Un cadre réglementaire et juridique récent et non stabilisé

Il s'agit d'un secteur en phase de démarrage

=> à l'heure actuelle des questions subsistent où trouvent des réponses qui sont susceptibles de varier dans le temps.

Une activité professionnelle ou patrimoniale ?

C'est en principe une activité non professionnelle

=> le montant de l'investissement et le besoin en MO donnent plutôt à l'investissement un caractère de placement.

Comment matérialiser une approche globale de son projet ?

C'est examiner sa rentabilité

=> l'analyse de l'investissement, du financement et des charges de fonctionnement permet d'arbitrer les choix en fonction de ses objectifs et de la situation présente.

Détermination de la rentabilité

Les données à valider

investissement

financement



Produits

charges de fonctionnement

résultat net

trésorerie

Détermination de la rentabilité

L'investissement

L'investissement

- Puissance
- Type de panneaux
- Onduleurs
- Intégration au bâti
- Exposition
- Production annuelle
- Prix de rachat et durée
- Montant

Détermination de la rentabilité

Le financement

Le financement

- Taux
- Durée
- Assurances
- Garanties

Détermination de la rentabilité

Les Produits

Les produits

- Quantité et prix de rachat
- Évolution sur 20 ans
- Prix au terme du contrat

Détermination de la rentabilité

Les charges de
fonctionnement

Les charges de fonctionnement

- Entretien
- Assurances
- Maintenance
- Location toit
- Taxes foncières
- CET
- Frais administratifs
- Cotisations sociales
- Impôts

Qui doit investir ?

A titre individuel, en société, ma structure d'exploitation,...

La réponse dépend

- Des objectifs de l'investisseur
- De la propriété des bâtiments
- Du besoin de financement
- Des enjeux en terme de prélèvements fiscaux et sociaux
- De l'évolution attendue de la structure

Qui doit investir ?

Objectifs de l'investissement ?

Les objectifs de l'investisseur ?

- Projet personnel
 - ✓ Inférieur à 3 KW
- Projet professionnel
 - ✓ Diversification
 - ✓ Éthique
 - ✓ Valorisation des toitures
- Un complément de revenu pour la retraite
- Un placement

Qui doit investir ?

Dans quelle structure ?

Choisir le support juridique ?

- A titre individuel
 - Dans ma structure d'exploitation
 - Dans une structure dédiée.
- 
- Respecter les bases d'un investissement transmissible.
 - ✓ Avoir un droit réel sur l'immeuble y compris le sol.
 - ✓ Une catégorie d'investissement => une structure?
 - ✓ Une structure juridique garantissant la pérennité de l'outil en cas de conflits et d'accidents de la vie.

Qui doit investir ?

Une structure dédiée

Structure dédiée : SAS ?



- Un modèle servant de référence
- Pas une solution unique
- **Avantages**
 - ✓ Facilite la transmission => cession de parts et non de biens
 - ✓ Permet le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés => 15 % jusqu'à 38 120 € de revenu et 33,33 % au delà
 - ✓ Exonération entreprise nouvelle en zone AFR
 - ✓ Rechercher un statut d'assimilé salarié ou TNS

Exploitant agricole ou société agricole

Investit seul
dans une
installation PV

Met à
disposition son
espace à un
investisseur

Participe à un
investissement
collectif

Agriculteur
individuel

Agriculteur
en société

Met à disposition
une toiture

Met à disposition
un terrain

Est propriétaire du terrain et
du bâtiment ou
est titulaire d'un bail sur le
terrain ou le bâtiment

Mise à
disposition
de la toiture

Centrale au sol
exploitée par un
tiers

Construction du
bâtiment avec
PV par un tiers

Arbitrer ses choix

- Fiscalité
- Juridique
- Social
- Transmission

La fiscalité du photovoltaïque ⁽¹⁾

Exploitation	Individuelle	Individuelle ou sociétaire Art 75A	Sociétaire Société ad hoc	
Régime fiscal	Micro bic (1) Recettes < 81 500 €	Globalisation en BA Recettes inférieures à 100 000 € ou 50 % du chiffre d'affaires	Réel IR (1)	IS
Assiette de l'impôt	Abattement de 71% sur les recettes	Produits - charges	Produits - charges	IS =Produits -Charges . -RW -RCM = dividendes
Sort des Déficits	Pas de déficits	Au delà du bénéfice agricole => non imputable sur le revenu global. Reportable sur les bic non pro (de même nature) des 6 années suivantes.	Non imputable sur le revenu global. Reportable sur les 6 années suivantes	Reportable sans limite
TVA	Incompatible	Tva possible	Tva possible	Tva possible

(1) Pour un individuel au réel = société IR

Le bail rural et le photovoltaïque

je suis fermier et je souhaite développer un projet photovoltaïque

- Conséquences
 - ✓ Le développement d'une activité commerciale sur un bien objet du bail rural :
 - Motif de résiliation du bail à l'initiative du propriétaire
 - L'indemnité due par le bailleur à la fin du bail ne couvrirait pas le photovoltaïque.
- Conclusion
 - ✓ Il est fortement déconseillé d'édifier une installation sur un bien loué par bail rural.

Location de la toiture

quel type de bail ?

- Bail à construction *"Le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur, et à les conserver en bon état pendant la durée du bail »*
- Bail emphytéotique.
- Bail commercial.

Société civile agricole et photovoltaïque

la compatibilité de l'activité avec l'objet social

- Depuis le 12/07/2010 art 88 de la loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II), les sociétés civiles agricoles peuvent exploiter une installation photovoltaïque fixée sur des bâtiments lui appartenant ou loués dans le cadre d'un bail rural.
- Remarques :
 - ✓ Les sociétés civiles produisant de l'électricité d'origine photovoltaïque doivent mettre à jour leur objet social en y ajoutant par exemple : "installations photovoltaïque fixées ou intégrées à ses bâtiments" (Avis CCRCS n° 2012-015)
 - ✓ La non mise à jour peut engager le gérant et sa responsabilité mais aussi les autres associés par la coexistence d'une société créée de fait

Impôts locaux et panneaux photovoltaïques

Définitions

- La **CET** est composée de :
 - ✓ la CFE (Contribution Foncière d'Entreprise)
 - ✓ la CVAE (Cotisations sur la Valeur Ajoutée des Entreprises)
 - ✓ l'IFER (Imposition Forfaitaire sur les Entreprises des Réseaux)

Impôts locaux et panneaux photovoltaïques

	Intégration toiture	Surimposition toiture	Intégration toiture	Surimposition toiture
	Sur bâtiment agricole		Sur bâtiment non agricole	
Taxe foncière	Exonération permanente du bâtiment maintenue		Bâtiment imposable ⁽²⁾ Les panneaux non retenus dans le prix de revient (B I)	
CFE	Exonérée, mais application d'une cotisation minimale		Bâtiment soumis à CFE	
CVAE	Due si chiffre d'affaires > 500 000 € ⁽¹⁾			
IFER	7.21 / KW (si puissance installée supérieure à 100 KW)			
⁽¹⁾ Quand le CA est supérieur à 150 000 €, l'entreprise doit faire une déclaration mais pas de CVAE appelée ⁽²⁾ Faire la déclaration d'achèvement des travaux dans les 90 jours pour bénéficier d'une exonération temporaire de 2 ans				

TVA

- Depuis le 01/04/2012 pas de facturation de TVA sur les ventes avec obligation d'achat EDF
 - ✓ Facture à émettre HT avec les mentions suivantes
 - Votre numéro de TVA (FR + deux chiffres + numéro SIREN à 9 chiffres)
 - La mention : Tva due par l'acquéreur « Auto liquidation »
- TVA récupérable au paiement des factures

Cotisations sociales

	Individuel BIC	Individuel ou sté intégrée au BA	SARL IR	SARL IS	SAS IS
Affiliation ⁽¹⁾	RSI	MSA	RSI	RSI	Salarié
Qui est affilié	CE	CE	Gérant associé majoritaire	Gérant associé majoritaire	Sans objet
Assiette des cotisations	Revenu	Revenu	Rémunération + résultat	Rémunération + dividendes	Sans objet

Les contrats d'achat → cessions

- Le modèle du contrat du 18 Août 2011 – article XIII précise :
*En cas de cession de l'installation, le nouveau propriétaire ou producteur qui **en fait la demande** motivée à l'acheteur **bénéficie de plein droit** des clauses et conditions du présent contrat pour la durée du contrat restant à courir, **sous réserve que le certificat ouvrant droit à l'obligation d'achat, lorsqu'il existe, lui ait été préalablement transféré.***
Un avenant tripartite au présent contrat est conclu en ce sens et mentionne notamment les relevés du dispositif de comptage à la date de transfert de propriété de l'installation”
 - ✓ Actuellement certificat si la puissance crête est supérieure à 250 KW.

Les conditions de réussite

- Valider la rentabilité économique
- Arrêter ses objectifs
- Retenir une structure juridique
 - ✓ En cohérence avec la rentabilité attendue et ses objectifs
 - ✓ Garantissant évolution et transmission
 - ✓ Performante au niveau des prélèvements fiscaux et sociaux