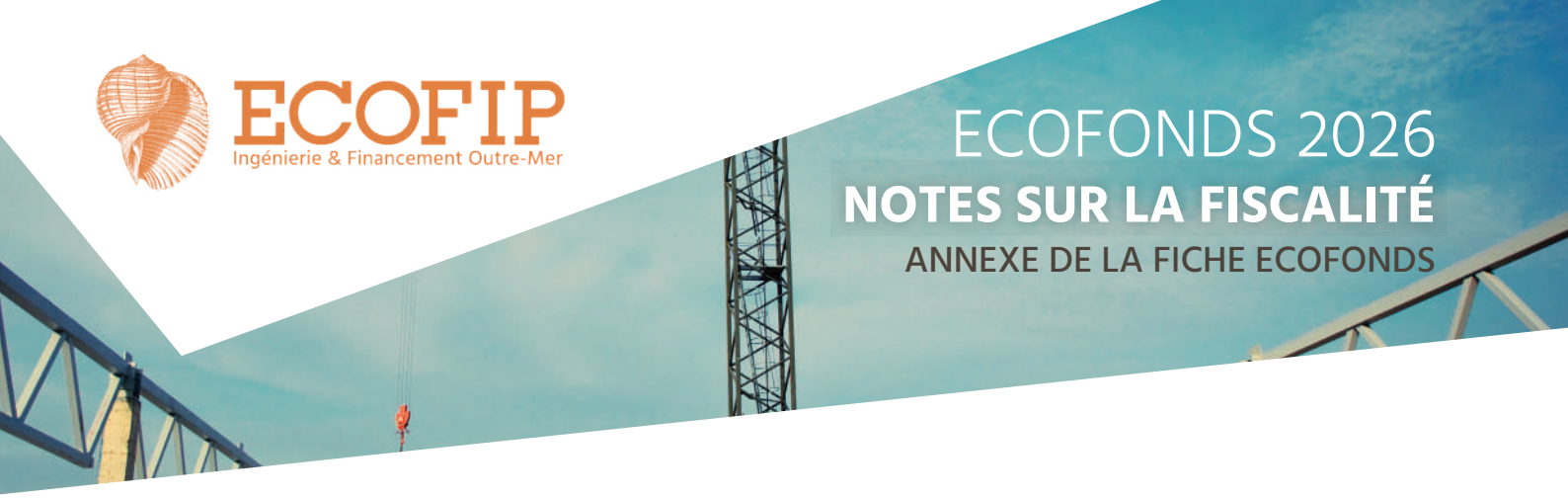


ECOFIP
Ingénierie & Financement Outre-Mer

ECOFONDS 2026
NOTES SUR LA FISCALITÉ
ANNEXE DE LA FICHE ECOFONDS

La présente note constitue un résumé des aspects fiscaux afférents à la souscription et à la détention des parts sociales des Sociétés en Nom Collectif (SNC) d'un ECOFONDS 2025 (ci-après l'Ecofonds) en vigueur à la date de sa constitution.

Elle est destinée **aux investisseurs personnes physiques** redevables de l'impôt sur le revenu domiciliés en France au sens de l'article 4b du CGI (ci-après « le ou les Investisseur(s) ») et souhaitant bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, en application de l'article 199 undecies B du CGI. Cette note résume les conditions d'application des réductions d'impôts applicables aux investissements effectués dans les Ecofonds par les Investisseurs.

Cette note est établie conformément à la règlementation fiscale en vigueur au 03/01/2026.

Toutefois, il est précisé que les informations contenues dans la présente note sont susceptibles d'évoluer en fonction de la règlementation fiscale et des commentaires de l'administration fiscale postérieurs à la date d'édition de la présente note, soit le 03/01/2026. En outre, cette note ne peut prétendre aborder l'intégralité des situations possibles.

En conséquence, les Investisseurs sont invités à vérifier auprès de leurs conseils les conditions d'application de ces réductions d'impôt sur le revenu en fonction de leur situation personnelle.

L'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») n'a ni vérifié ni confirmé les informations contenues dans cette note fiscale.

I/ PRÉSENTATION ECOFONDS 2026

1. CADRE FISCAL DES OPÉRATIONS

L'article 199 undecies B du CGI a pour objectif d'aider l'économie des départements et collectivités d'Outre-Mer, en soutenant les investissements productifs réalisés dans des secteurs d'activité éligibles et exploités pendant une durée minimale de 5 ans.

La loi « Girardin », promulguée en juillet 2003, a, depuis, fait l'objet d'aménagements, principalement avec la LODEOM en 2009, puis du fait des dernières lois de finances, dont les principales mesures ont été l'abandon du secteur photovoltaïque, l'interdiction des financements au travers des SEP, la réglementation de l'activité des monteurs d'opérations en défiscalisation, et enfin des rabots successifs de la réduction d'impôt applicable sur ces investissements 2026.

Le montant de la réduction d'impôt est égal à 44,12 % pour les investissements de plein droit (45,30 % pour les investissements avec agrément) du prix de revient hors taxes des investissements éligibles nets des aides publiques. Ce taux est porté à 52,95 % (54,36 % pour les investissements avec agrément) dans certains départements ou collectivités (Guyane, Mayotte, Saint-Pierre et Miquelon…)

Une rétrocession de l'avantage fiscal de 66 % en 2025 (56 % pour les investissements de moins de 300 000 €) doit être effectuée au profit de l'exploitant locataire des investissements.

2. PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT

L'article 199 undecies B du Code Général des Impôts permet aux contribuables de bénéficier d'une réduction d'impôt au regard des investissements qu'ils réalisent dans les départements et collectivités d'Outre-Mer.

Cette réduction d'impôt est selon le cas de 44,12 % à 54,36 % du prix de revient net des aides publiques des investissements financés.

Les opérations proposées par ECOFIP consistent à offrir à des investisseurs la possibilité de participer à la réalisation d'investissements dans les départements et collectivités d'Outre-Mer dans le cadre d'un schéma qui permet de limiter la participation financière de ces investisseurs au seul apport qu'ils effectuent lors de l'entrée dans l'opération.

Ce schéma consiste à acquérir par l'intermédiaire de sociétés en nom collectif des investissements destinés à être confiés en location à des entreprises dont l'activité est éligible aux dispositions de l'article 199 undecies B du CGI.

Les Investisseurs qui auront souscrit au capital de ces sociétés bénéficieront, en contrepartie de leur apport financier, d'une réduction fiscale en proportion de leur participation (cette réduction fiscale ne s'applique pas aux plus-values).

Au-delà de leur souscription initiale, le montage des opérations est réalisé de telle sorte que les Investisseurs ne soient pas sollicités pendant la durée de détention de leurs parts sociales, fixée par la loi au minimum à 5 années.

Le profit net de l'Investisseur est ainsi constitué de la réduction d'impôt obtenue après déduction de son apport financier réalisé au moment de sa souscription.

JANVIER 2026 - DOC INVESTISSEUR

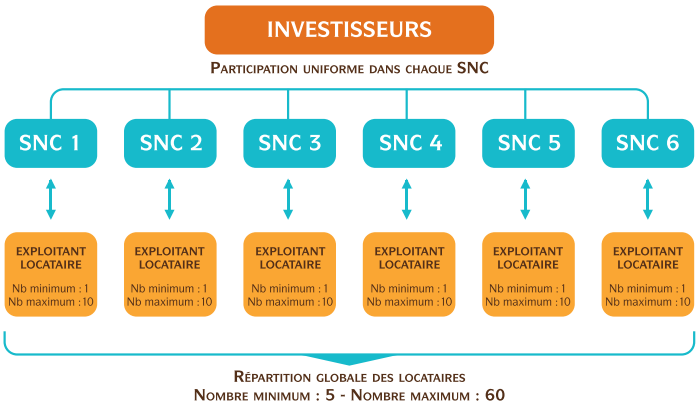
Palmarès GESTION-FORTUNE INVESTISSEMENT CONSEILS
1er et 2e DU PODIUM DEPUIS LA CRÉATION
Catégorie Girardin Industrielle

3. SCHÉMA DES OPÉRATIONS

Les Investisseurs participant à l'opération, intervenant soit directement, soit indirectement au travers d'une EURL relevant de l'article 8 du CGI (soumise à l'impôt sur le revenu), entrent de façon uniforme au capital de chacune des SNC composant l'ECOFONDS 2026, en réalisant un apport en fonds propres dans les conditions strictes exposées ci-avant. L'ECOFONDS 2026 sera composé de 5 à 6 SNC.

Chacune des SNC composant l'ECOFONDS 2026 réalisera, dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies B du CGI, un programme d'investissements d'un montant inférieur à 250 000 €. Lorsqu'une SNC réalise un programme d'investissements de moins de 250 000 € dans des secteurs d'activité éligibles, les investissements ouvrent droit à réduction d'impôt pour

les Investisseurs devenus associés de la SNC, dans le respect des modalités d'application du dispositif, et notamment du taux de rétrocession minimum de l'avantage fiscal au profit du/des locataire(s).



Le schéma simplifié de l'opération se présente comme suit :

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Chacune des SNC composant l'ECOFONDS 2026 a été constituée conformément au modèle des statuts joint en annexe du dossier de présentation.

Le siège social des SNC se situe – C/O ECOFIP – Espace Dillon 3000 – 17, rue Georges Eucharis – 97200 FORT DE FRANCE – Martinique. En cours d'année 2026, chaque SNC acquerra les investissements destinés à être loués à différents exploitants.

Dès livraison des investissements, et pour financer partiellement ses acquisitions, chaque SNC bénéficiera d'apports en comptes courants d'associés versés par de nouveaux Investisseurs qui rachèteront directement ou par l'intermédiaire de sociétés relevant de l'article 8 du CGI, les parts de chaque SNC en devenant ainsi associés.

Les comptes courants sont bloqués jusqu'à leur cession. Les investissements seront donnés en location aux exploitants, les loyers hors taxes de chaque contrat de location étant égaux à l'euro près aux échéances de remboursements du prêt bancaire et/ou du crédit vendeur contracté par la SNC pour l'acquisition de l'investissement loué.

PLAN DE FINANCEMENT DES SNC

Les différentes sources de financement des investissements de chaque SNC sont constituées :

- *Des apports des investisseurs associés, réalisés simultanément avec le rachat au nominal des parts sociales de la SNC, sur un compte courant bloqué, dont une partie est affectée au paiement des investissements dans le respect des dispositions minimales de rétrocession de l'avantage fiscal énoncées par l'article 199 undecies B du CGI, le solde étant affecté aux frais d'ingénierie et de gestion de toute la durée de l'opération*
- *Des crédits bancaires assortis d'un engagement de l'organisme financier de non recours contre la SNC et/ou ses associés, et/ou des crédits vendeurs consentis par l'exploitant pour les opérations ne faisant pas intervenir d'organisme prêteur au niveau de la SNC. La durée de ces crédits est équivalente à celle des contrats de location*
- *Du dépôt de garantie des locataires au titre de leur contrat de location, représentant généralement de 5 % à 20 % du montant HT des investissements*
- *Et éventuellement d'aides publiques*

Ainsi, la SNC est en mesure de payer ses investissements et d'assumer financièrement sa gestion pendant toute la durée de l'opération.

GESTION DES SNC

La gestion juridique, administrative et fiscale des SNC est financée par une provision constituée sur les apports des Investisseurs dès leur souscription et versée, par convention entre les SNC et leur gérance, sur un compte dédié. Des prélèvements y seront effectués par la gérance pour 1/6 pour la 1ère année de souscription puis pour chacune des 5 années d'exploitation à suivre. Ainsi et au-delà de leur souscription initiale, les Investisseurs qui ont obligation de rester associés de la SNC pendant une durée de 5 années à compter de la réalisation des investissements, ne seront pas sollicités en trésorerie en cours d'opération.

Garantie de sortie

Les SNC bénéficient d'une promesse unilatérale d'achat des biens loués à l'issue des 5 premières années de location, consentie par chaque locataire, leur assurant la sortie de l'opération.

II/ ASPECT FISCAUX CONCERNANT LES INVESTISSEURS

1. AVANTAGE FISCAL LIÉ À LA SOUSCRIPTION DES PARTS DE L' ECOFONDS

L'article 199 undecies B du Code Général des Impôts (CGI) dispose que les versements effectués par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France, pour la souscription de parts sociales de SNC dans le cadre d'une opération Girardin industrielle, ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu .

Les versements effectués (hors prix d'acquisition des parts et hors frais de formalités) au cours de l'année N par des personnes physiques fiscalement domiciliées en France, pour souscrire à des parts sociales de SNC dans le cadre d'opérations comme celles de l'ECOFONDS 2026 ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu sur la même année N.

PLAFONNEMENT GLOBAL ET RÉDUCTION D'IMPÔT GIRARDIN INDUSTRIELLE

La réduction d'impôt est soumise au plafonnement des niches fiscales prévu à l'article 200-0 A du CGI lequel prévoit un plafonnement annuel global de l'avantage fiscal procuré par un certain nombre de réductions ou crédits d'impôt sur le revenu.

Le plafond global de réduction d'impôt d'un foyer fiscal pour 2026 - article 200-OA du CGI -, majoré des réductions d'impôt mentionnées aux articles 199 undecies A, 199 undecies B et 199 undecies C, ne peut pas excéder 18 000 € pour un même foyer fiscal pour une même année. Ainsi quel que soit le revenu net imposable d'un foyer fiscal, il pourra bénéficier au maximum d'une réduction d'impôt de 18 000 €.

Remarque importante :

Le plafond global des 18 000 € est applicable en cas d'investissements Outre-Mer 2026 ainsi que d'investissements Sofica 2026. Dans ces 18 000 € sont inclus les 10 000 € de plafond global pour toutes les autres réductions d'impôts initiées en 2026 – hors Outre-Mer et Sofica.

Le plafond de la réduction d'impôt dans le cadre de la loi Girardin industrielle à prendre en compte dans le plafonnement global ne concerne que le montant de la réduction d'impôt « non rétrocédée ».

Sans aucune autre réduction d'impôts, le plafonnement de 18 000 € par an par foyer fiscal « après rétrocession » d'une partie de l'avantage fiscal s'analyse comme suit :

- Pour les dossiers hors agrément fiscal, rétrocession légale de 56 %,

> Ce plafonnement équivaut à une réduction maximum d'impôts de 40 909 € (40 909 € - (40 909 € x 56 %)) = 18 000 €

Exemple :

Au titre de l'année 2026, quel que soit son niveau de revenu net imposable, et dans le cadre de la loi Girardin industrielle, le montant global de la réduction d'impôts d'un foyer fiscal est plafonné à 18 000 € « après rétrocession » :

• S'il a investi dans un dossier sans agrément, la réduction d'impôt acquise ne sera prise en compte que pour 44 % de son montant (puisque le taux de rétrocession applicable est de 56 %), soit 40 909 € x 44 % = 18 000 €. Il ne pourra donc plus effectuer d'autre réduction d'impôts car il aura utilisé l'ensemble de son plafond global pour sa réduction d'impôts Girardin industrielle.

Avec la mise en place du prélèvement à la source qui est entré en vigueur le 1er janvier 2021, nous vous rappelons que les souscriptions effectuées en année N doivent être déclarées au printemps de l'année N+1 afin d'obtenir l'imputation de la réduction d'impôt correspondante. Pour bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu, et dans un souci de simplification des démarches, il est conseillé à l'Investisseur :

• Qui souscrit sa déclaration par voie électronique de tenir à la disposition de l'administration fiscale, les attestations fiscales des SNC, la 2042 IOM pré remplie ainsi que la fiche de calcul et les deux annexes fournies par ECOFIP, dès lors que la tolérance de l'administration fiscale dispensant le contribuable d'adresser les justificatifs de réduction d'impôt, semble viser l'ensemble des documents.

• Qui souscrit sa déclaration sous format papier, de joindre à sa déclaration de revenu les attestations fiscales des SNC, la 2042 IOM pré remplie ainsi que la fiche de calcul et les deux annexes fournies par ECOFIP

ATTENTION ! Il est ici rappelé qu'ECOFIP n'intervient pas dans l'examen de la situation fiscale personnelle des souscripteurs sur ses opérations d'investissements et ne prodigue aucun conseil au niveau de cet examen fiscal et de l'adéquation de l'investissement par rapport à leur situation fiscale personnelle.