



La LODEOM : Opportunité d'un véritable « décollage économique » de l'Outre-Mer français ?



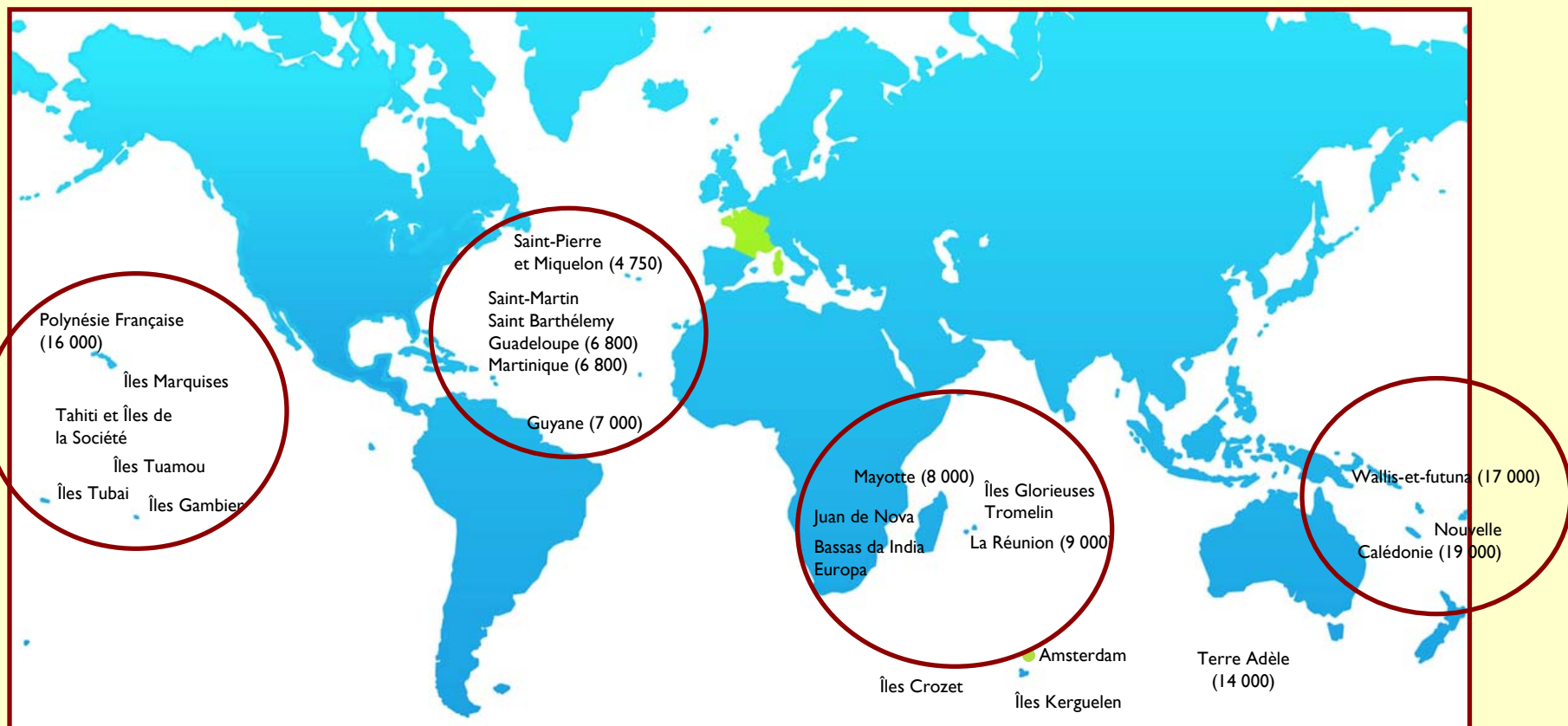


PREAMBULE

09/03/2010



L'Outre Mer : Les DOM, Les TOM



Présentation de l'Outre-Mer

Dynamisme économique important malgré des facteurs spécifiques à prendre en compte :

- **Facteur géographique** : Éloignement générant des surcoûts, surexposition aux risques naturels
- **Étroitesse du marché** : Investissements souvent surdimensionnés par rapport au marché
- **Déficit de compétitivité** par rapport aux économies géographiquement proches permettant difficilement l'export dans la zone. Par ailleurs, les contraintes de normes européennes freinent la possibilité d'import en provenance de ces économies

Les DOM : 4 anciennes colonies françaises devenues départements en 1946

Outre Mer : Les DOM et Les TOM

- Présence de la France partout dans le monde et sur tous les océans
- Permet à la France d'être au 2^{ème} rang mondial de domaine maritime car l'Outre-Mer bénéficie de zones économiques exclusives très étendues (zones maritimes)

Présentation de la défiscalisation

- ❖ Le terme « Défisicalisation » a été banalisé par des vendeurs de produits financiers bénéficiant d'avantages fiscaux.
- ❖ La défiscalisation outre-mer : un **levier fiscal** pour stimuler les investissements destinés à favoriser la croissance économique de l'outre-mer. **3 cas distincts** :
 - La participation au financement d'investissements exploités par des entreprises exerçant outre-mer
 - Le secteur du logement
 - La souscription au capital de certaines sociétés exerçant outre-mer
- ❖ Les aides fiscales outre-mer existent depuis 1952, mais le régime de défiscalisation tel que nous le connaissons existe depuis 1986 avec la Loi Pons. Depuis, de nombreuses modifications ont été effectuées (en moyenne une nouvelle loi tous les 3 à 4 ans)

Présentation de la défiscalisation

- ❖ La défiscalisation permet donc de **favoriser l'investissement** outre-mer :
 - Soit au bénéfice d'opérateurs locaux
 - Soit au bénéfice de contribuables métropolitains

- ❖ La défiscalisation est donc un levier permettant d'**attirer des capitaux métropolitains** vers les DOM afin de développer les investissements et donc la croissance de ces départements.

- ❖ La défiscalisation outre-mer vue de l'extérieur est en général méconnue, mais l'essentiel des opérations répondent aux objectifs de cette loi. Elles ont permis un **fort développement** de l'économie des DOM qui connaissent un taux de croissance supérieur à celui de la Métropole. (projet GERRI difficile à réaliser sans cet outil : projet expérimental fort)

1. DEFISCALISATION dans le secteur industriel



NOTIONS FONDAMENTALES

Les principales notions à connaître sont les suivantes :

- ➔ Les activités éligibles
- ➔ Immobilisations neuves corporelles et amortissables
- ➔ Date d'exercice de la déduction et montant à retenir
- ➔ Délai de conservation / remise en cause de la défiscalisation
- ➔ Agrément préalable

1) Activités éligibles

De façon pratique, les **principales activités éligibles** sont :

- L'industrie
- Le BTP
- Le transport
- Le tourisme



Dans les textes, depuis la Loi Girardin (2003), le principe est que l'ensemble des **activités** sont éligibles sauf celles qui en sont **exclues**, entre autres :

- Le commerce
- Banque, finance, assurance
- Conseils ou expertise
- Éducation, santé

... Ces activités devant être réalisées dans une zone géographique éligible (DOM)

2) Immobilisations neuves corporelles et amortissables

Les biens défiscalisables doivent correspondre à des **immobilisations** :

- neuves
- corporelles (sauf pour les logiciels)
- amortissables

Ces investissements doivent concourir à l'activité éligible.

3) Date d'exercice de la déduction et montant à retenir

❖ **La date de la déduction fiscale** correspond à la date de la mise en service, ou dans certains cas à la date de transfert de propriété



Depuis LODEOM : Dans le cas d'immeubles, la date à retenir sera celle de la date d'achèvement des fondations

❖ **L'assiette** de la défiscalisation correspond au prix de revient du bien concerné, duquel il faut soustraire les aides publiques reçues pour cet investissement telles que :

- TVA non perçue
- Subventions de toute nature (locales, nationales ou européennes)

4) Délai de conservation / Remise en cause de la défiscalisation

Le **délai minimum de conservation** des biens qui ont bénéficié de la défiscalisation est de 5 ans

- ou moins si la durée normale d'utilisation est inférieure.
- mais au moins 7 ans si la durée normale d'utilisation est \geq à 7 ans.

Le délai de conservation s'entend :

- ➔ Rester propriétaire du bien (ou des titres si défiscalisation indirecte)
- ➔ Poursuivre l'exploitation durant ce délai (Problème en cas de défaillance de l'exploitant)
- ➔ Dans une zone géographique éligible à la défiscalisation

En cas de **non respect** de l'une de ces obligations, l'avantage fiscal obtenu est remis en cause dans sa totalité (pas de prorata temporis).

5) Agrément préalable

La **procédure d'agrément** permet à l'État de :

- Valider les projets significatifs
- Réguler l'impact de la défiscalisation sur le budget de l'État

La procédure d'agrément est **obligatoire** :

- Défiscalisation directe : pour les projets dépassant 1 M€ (250 K€ pour certaines activités dites sensibles, voir dès le 1^{er} euro dans certains cas)
- Le **seuil** s'apprécie par programme et par an
- La demande d'agrément doit être faite préalablement au démarrage des travaux, nécessitant une anticipation suffisante et une bonne approche des coûts du projet
- Le **dossier d'agrément** est traité par les services fiscaux locaux en dessous de 1,5 M€ et par Bercy au-delà



La LODEOM (Loi du 27 mai 2009) a introduit une nouvelle obligation : Être à jour des obligations sociales fiscales et comptables

Défiscalisation directe

La défiscalisation directe :
utilisation de l'avantage fiscal
directement par l'exploitant
(société ou entrepreneur)

Pour une société IS :
permet de déduire 100%
de l'investissement
du résultat fiscal de
l'exercice d'acquisition

**Pour un entrepreneur individuel
ou société IR :**
permet d'obtenir une réduction
d'impôt sur
le revenu de 50 %
du montant
de l'investissement lors
de l'exercice d'acquisition.

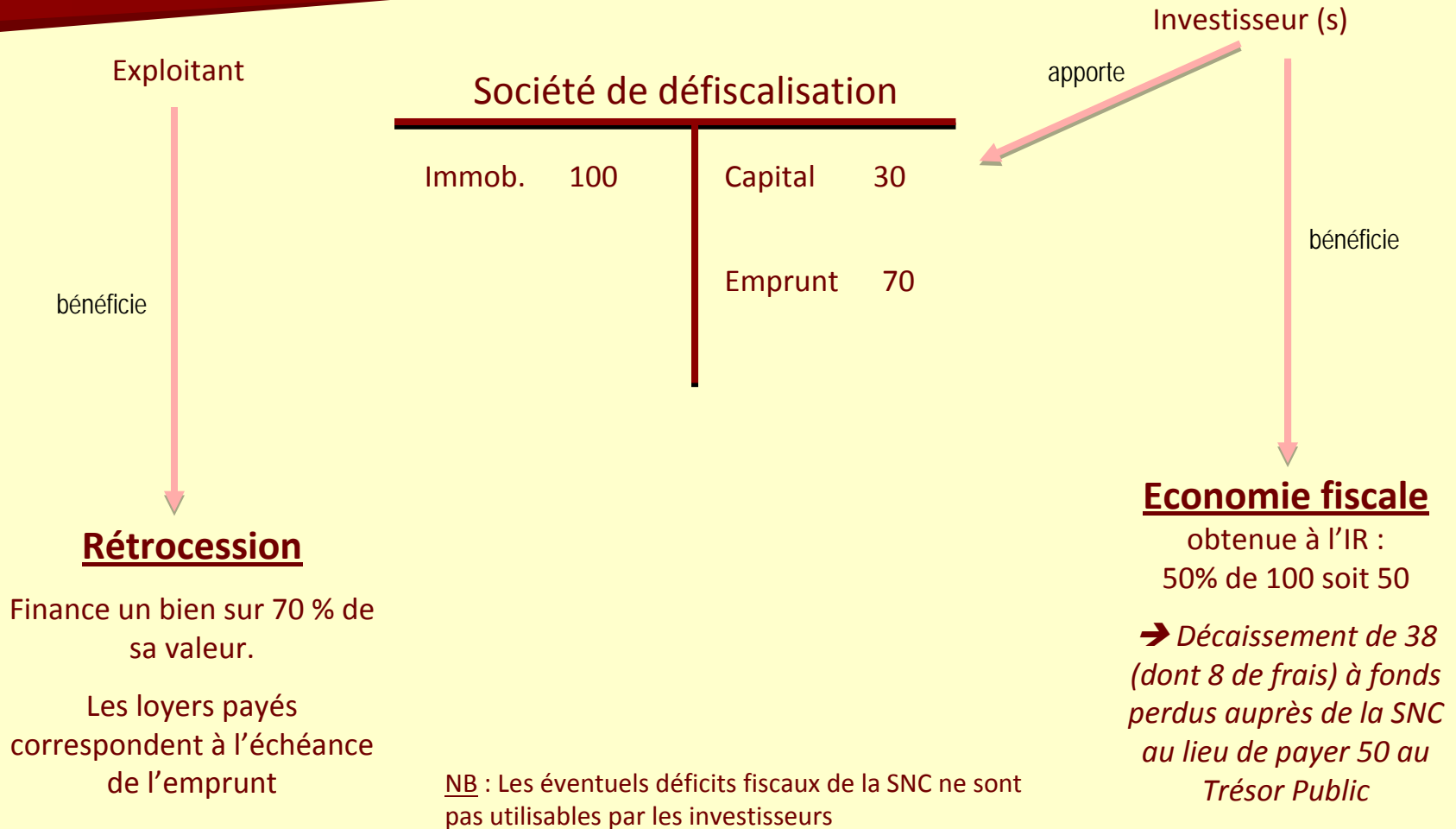
Défiscalisation indirecte

Cette procédure s'appelle aussi
défiscalisation partagée, car elle
permet de répartir l'avantage
fiscal entre :

Les investisseurs
qui bénéficient
d'une réduction d'impôt
fonction du montant
de l'investissement

L'exploitant qui finance
son investissement
par des loyers moins élevés
du fait de l'obligation
de rétrocession
d'une partie de l'avantage fiscal
au bénéfice
de l'exploitant

Illustration (exemple le plus courant) Défiscalisation partagée



Dénouement

Risques de l'opération

A l'issue de la période de location :

→ Les associés revendent les parts de la Société à l'exploitant pour 1 €

OU

→ La Société revend le bien à l'exploitant pour la valeur du capital restant dû sur l'emprunt, puis elle est liquidée.

Le **principal risque** pour l'investisseur est la défaillance de l'exploitant :

- Remise en cause de la défiscalisation

La LODEOM permet à présent de substituer à l'exploitant défaillant un autre locataire autorisant le maintien de la défiscalisation, à défaut $\frac{3}{4}$ de la réduction d'impôt sera reprise.

- Risque financier sur l'emprunt

La Loi de Finance 2009 apporte une garantie supplémentaire en permettant d'effectuer l'opération de défiscalisation avec des sociétés de capitaux (SARL / SA).

2. Défiscalisation dans le secteur du logement



DISPOSITIFS APPLICABLES

La défiscalisation immobilière DOM regroupe 4 types de produits destinés à 2 profils d'investisseurs différents :

❖ L'investisseur patrimonial :

L'investisseur agit dans une démarche de construction de son patrimoine, il peut conserver son bien à terme en bénéficiant dans un premier temps d'une économie fiscale.

➤ **Girardin**

➤ **« Scellier DOM »**

❖ L'investisseur fiscal :

L'investisseur recherche une économie fiscale et ne s'inscrit pas dans une perspective de conservation du bien au-delà de la durée minimale obligatoire.

➤ **Investissements avec un opérateur hors secteur social** (montage identique à Girardin immobilière)

➤ **Investissements avec un opérateur du secteur social**

Investisseur patrimonial : Dispositif Girardin

- ❑ Le dispositif Girardin peut être réalisé en direct ou par l'intermédiaire d'une SCI dans le secteur :
 - ✓ du **logement libre** : liberté de fixation du prix du loyer et pas de contrainte de plafond de ressources du locataire.
 - ✓ du **logement intermédiaire** : loyer plafonné et plafond de ressources du locataire

- ❑ La **réduction d'impôt** correspond à un taux du montant de l'investissement échelonné sur la durée d'obligation de conservation.

- ❑ Ce dispositif restera en vigueur jusqu'au **31 décembre 2012** avec des avantages fiscaux décroissants jusqu'à ce terme.

Investisseur patrimonial :

Dispositif Girardin

(Plafonds : bases 2009)	Secteur logement libre	Secteur logement intermédiaire
Plafond de la base défiscalisable	2.194 € / M ² habitable	2.194 € / M ² habitable
Taux de la réduction d'impôt (fonction de l'année d'investissement)	2009 / 2010 : 40% 2011 : 30 % 2012 : 0% Secteur ZUS : +10% Énergie renouvelable : +4%	2009 / 2010 : 50 % 2011 : 45 % 2012 : 35% Secteur ZUS : +10% Énergie renouvelable : +4%
Obligation de conservation / Étalement de la réduction d'impôt	5 ans / 5 ans	6 ans / 5 ans
Plafond de ressources des locataires	Néant	Seule : 28.638 € / an Couple : 52.968 € / an
Réduction d'impôt reportable si non utilisée	Non	Non

Investisseur patrimonial : Dispositif « Scellier DOM »

- Le **fonctionnement** du dispositif « Scellier DOM » est identique au dispositif Scellier applicable en Métropole, mais avec des avantages fiscaux renforcés.
- La **réduction d'impôt** correspond à un taux du montant de l'investissement échelonné sur la durée d'obligation de conservation.
- **Limite du dispositif** : Un seul investissement par an, mais cumulable avec un autre investissement Girardin Immobilier

Investisseur patrimonial : *« Scellier DOM » / Scellier*

(Plafonds : bases 2009)	« Scellier DOM »	Scellier
Plafond de la base défiscalisable	300.000 €	300.000 €
Taux de la réduction d'impôt (fonction de l'année d'investissement)	2009 à 2011 : 40% 2012 et 2013 : 35 % 2014 à 2017 : 35% (sous conditions de location 6 ans de plus)	2009 à 2010 : 25% 2011 et 2012 : 20 %
Obligation de conservation / Étalement de la réduction d'impôt	9 ans	9 ans
Plafond de ressources des locataires	Néant	Néant Sauf secteur intermédiaire
Réduction d'impôt reportable si non utilisée	Excédent de réduction d'IR imputable durant les 6 premières années	Excédent de réduction d'IR imputable durant les 6 premières années

CONCLUSION

- Entrée en vigueur de la LODEOM en 2009 (Loi publiée le 27 mai 2009 / Décrets publiés pour l'essentiel fin décembre 2009).
- Abattement impôt sur les bénéfices
- TP / CET
- Taxe Foncière