

FISCALITE

Nouvelle loi pour le Développement Economique des Outremer Exit la Girardin, welcome la LODEOM



Guillaume de La Selle

Un symposium sur l'investissement outremer a été organisé à l'initiative du Groupe AGI Outremer le 15 septembre dernier à Paris pour répondre aux nombreuses sollicitations d'acteurs socioprofessionnels, CGPI, chefs d'entreprise mais aussi d'élus qui s'interrogent sur le contenu de la LODEOM. Cette rencontre de spécialistes a réuni plus d'une centaine de professionnels parmi lesquels Maître Dalin et Maître Delgoulet, avocats au Barreau de Paris, M. Belynick, expert comptable et commissaire aux comptes, M. Kieffer, courtier en assurances...

Guillaume de La Selle, responsable de la commercialisation du Groupe, revient pour MONEYWEEK sur les points clés de la LODEOM...

● **MW** : La nouvelle loi pour le Développement Economique des Outremer modifie-t-elle profondément le cadre des investissements dans les DOM-COM ?

● **GLS** : Incontestablement... puisque qu'avec la promulgation de la LODEOM le 27 mai 2009, on assiste à la fin de la loi Girardin. Concrètement, la LODEOM change les conditions d'investissements industriels réalisés dans les entreprises d'outremer. Dans le secteur de l'immobilier, elle complète le dispositif de réduction d'impôt Scellier prévu pour les investissements immobiliers localisés afin de l'adapter à l'outremer et prévoit de nouveaux aménagements pour le secteur social. Le photovoltaïque est également concerné.

● **MW** : Quelles sont les évolutions prévues par la nouvelle loi ?

● **GLS** : La loi de finances pour 2009 votée en 2008 instaure le principe

du double plafonnement avec un plafonnement global et le plafonnement Girardin. Ces dispositions concernent toutes les réductions d'impôts issues des investissements réalisés dans les DOM-COM courant 2009 à l'exception de ceux dont les demandes d'agrément sont parvenues à l'administration fiscale avant le 31/12/2008. La fin de la loi Girardin arrive avec la promulgation de la LODEOM, marquée par deux grandes caractéristiques :

- l'aide au fonctionnement des entreprises avec la mise en place du concept des Zones Franchises d'Activité (ZFA) ;
- l'aménagement de certaines dispositions de l'aide à l'investissement existant dans la loi Girardin afin de permettre le financement de la mesure précédente.

Toutefois, il reste à faire approuver la LODEOM par la Communauté Européenne, sujet plutôt sensible puisque le 1er volet de la loi vise à améliorer la compétitivité des entreprises d'origine par rapport à d'autres entreprises européennes. Une quarantaine de décrets doivent aussi voir le jour d'ici la fin de l'année : une première série, concernant l'aide à l'investissement et le logement (Girardin intermédiaire et libre, Scellier DOM, logement social), sortira courant octobre. Puis une deuxième série concernant les ZFA suivra d'ici décembre.

Certaines questions se posent sur la date d'entrée en application du dispositif. Trois périodes se déclinent en 2009 :

- du 1^{er} janvier au 27 mai, régime Girardin ;
- du 27 mai au 1^{er} novembre, la LODEOM s'applique sans modification des seuils d'agrément ;
- du 1^{er} novembre au 31 décembre, la LODEOM s'applique avec modification de certains seuils d'agrément.

● **MW** : La LODEOM apporte-t-elle des aménagements en matière de risques et d'obligations pour les investisseurs ?

● **GLS** : Oui bien sûr, la LODEOM apporte de nombreux aménagements, notamment en termes de limitation des risques pour les investisseurs.

En ce qui concerne le risque fiscal, en cas de défaillance du locataire initial, l'investissement peut être remplacé auprès d'une autre société éligible à la défiscalisation sans remise en cause de la réduction d'impôt si le nouveau locataire s'engage à exploiter le bien pendant la fraction du délai de 5 ans restant à couvrir. Le cabinet de défiscalisation peut dorénavant réagir sans générer de risques pour l'investisseur.

Pour ce qui est du risque financier, l'investisseur est généralement associé à travers un schéma localif de Société en Nom Collectif (SNC) dans lequel il est solidairement et indéfiniment responsable du passif social de l'entreprise. La LODEOM instaure une obligation nouvelle : l'exploitant doit être à jour de ses obligations fiscales et sociales et procéder au dépôt de ses comptes annuels. A défaut, il n'est pas éligible au dispositif de défiscalisation. Cette mesure vient donc renforcer la protection de l'associé du fait de la sélection intrinsèque des entreprises localives éligibles à ce dispositif. La LODEOM protège mieux les investisseurs puisqu'elle instaure des sanctions contre les opérateurs pour défaut de montage si ceux-ci en sont responsables.

Enfin, la LODEOM n'a pas apporté de nombreuses nouveautés en matière d'obligations fiscales et sociales. Sous couvert de la four-niture des justificatifs, le contribuable ne devrait pas être davantage questionné par l'administration

fiscale dans sa démarche de défiscalisation. Les associés de SNC sont considérés comme ayant la qualité de commerçant et relèvent donc du régime des travailleurs non salariés. Compte tenu de résultats annuels déficitaires des SNC de défiscalisation, les associés domiens ne sont redevables que de la cotisation de retraite complémentaire d'un faible montant, n'im-pactant pas la rentabilité globale de l'opération.

MW : Pourriez-vous définir les modalités de ce nouveau dispositif ?

● **GLS** : En quelques mots, cette loi encadre mieux le dispositif, elle génère plus de protection pour les investisseurs et plus d'obligations pour les exploitants. Mais quoiqu'il en soit les Conseillers en Gestion de Patrimoine doivent prioritairement porter leur attention sur la sélection du monteur car ce dernier est le garant du respect de la loi sur l'ensemble du processus de l'opération de financement.

En quelques mots, la LODEOM instaure principalement :

- l'agrément pour le transport à partir du premier euro investi,
- l'obligation de dépôt des comptes aux greffes pour les dossiers avec ou sans agrément,
- l'obligation d'être à jour de ses obligations fiscales et sociales,
- la durée normale d'utilisation qui passe de 5 à 7 ans pour les biens dont la durée d'amortissement excède 7 ans,
- le remplacement du matériel en cas de défaillance avérée de l'exploitant qui est aujourd'hui inscrit dans la loi,
- la Scellier DOM, très encouragée pour favoriser la relance de l'immobilier,
- le maintien de l'investissement Girardin immobilier à l'IS.

GRUPE AGI OUTREMER

Implanté en Martinique depuis 1993 et spécialisé dans le financement d'outils de production en régions ultramarines, le Groupe AGI Outremer développe depuis 16 ans une véritable expertise dans l'optimisation et la structuration financière, juridique et fiscale. Du savoir-faire de ses équipes sont nées les compétences actuelles en investissements immobiliers, énergétiques, agricoles, mais aussi dans le conseil en gestion de patrimoine, les agences implantées dans les DOM-COM ainsi que le bureau de Paris qui exerce notamment une activité de conseil patrimonial et d'animation du réseau de CGPI.

groupeagi.com
plateauinvest.com
<http://lodomeinclair.com>