

## Fin de la Girardin... Welcome la LODEOM (Loi pour le Développement Économique des Outre-mer)

### ÉDITO

**Promulguée le 27 mai dernier, la LODEOM a déjà fait beaucoup parler d'elle et fait couler beaucoup d'encre...**

Après 18 mois de discussion et de concertation, cette nouvelle loi est un mélange de mesures élaborées et plusieurs fois remaniées depuis juin 2007 par les services des ministres de l'Outre-mer, Christian Estrosi puis Yves Jégo, et de mesures prises dans l'urgence des crises sociales ultramarines du début d'année.

Elle vise à soutenir l'activité économique en suivant deux axes : **compenser les handicaps structurels de ces économies et créer un environnement attractif pour les entreprises.**

Comme l'avait déclaré devant le Sénat, la ministre de l'intérieur, Madame Michèle Alliot-Marie, cette loi "vise à donner aux départements et collectivités d'outremer les moyens d'assumer leurs ambitions pour le XXIème siècle".

Tout cela est bien sûr très encourageant sauf que beaucoup de questions restent en suspens : qu'apporte-t-elle de neuf en matière d'investissement dans l'outremer ? Va-t-elle réellement permettre un décollage économique des régions ultramarines ? Quels sont les risques pour les investisseurs ? Apporte-t-elle des changements en matière de protection pour l'investisseur ? Quand sortiront les décrets ? Qu'en est-il de la validation de la Commission Européenne ?

**En bref, qu'est-ce qui va changer ?**

#### ATELIERS SUR L'INVESTISSEMENT DÈS JANVIER 2010 DANS LES DOM :

- **Martinique** : le 12 janvier
- **Guadeloupe** : le 14 janvier
- **Guyane** : le 19 janvier
- **Réunion** : le 2 février
- **Mayotte** : le 4 février

*Le 15 Septembre dernier, le Groupe ACI Outremer a organisé à Paris un symposium sur l'investissement Outremer. Stéphane de Reynal, co-fondateur et gérant du Groupe ACI Outremer revient sur ce qui a motivé l'organisation de cette réunion de spécialistes.*



Le symposium sur l'investissement Outremer a été animé **Jean-Luc Bengel**, Directeur de la publication du magazine "Gestion de Fortune".

**Les lois de défiscalisation sont nombreuses et variées en France. Le dispositif concernant l'outremer a toujours été celui qui procure le meilleur rendement. Mis en place pour permettre aux régions ultra périphériques de rattraper leur retard de développement, le dispositif n'a cessé d'évoluer depuis plus de 20 ans.**

Depuis le 27 mai 2009, la LODEOM remplace la loi Girardin qui était en vigueur depuis 2003. Elle apporte bien sûr son lot de nouveautés en matière d'investissement dans les DOM-COM mais surtout, elle soulève une problématique de toutes les heures et de tous les jours, aussi bien à Paris que dans les régions ultramarines : le manque d'informations sur les volets législatifs de défiscalisation outremer.

Ainsi, pour répondre aux sollicitations de nombreux acteurs socioprofessionnels, CGPI, chefs d'entreprise mais aussi des élus nous avons organisé le 15 septembre dernier à Paris, un symposium destiné à présenter les modalités d'application de cette nouvelle loi.

Cette rencontre de spécialistes a réuni plus d'une centaine de professionnels

venus assister aux débats sur les thèmes suivants : les enjeux du dispositif d'incitation fiscale outremer, les évolutions prévues par la LODEOM, le choix d'un investissement, les contraintes pour l'investisseur. Des spécialistes de renom - notamment Maître Dalin, Maître Delgoulet, avocats au Barreau de Paris, M. Bellynck, expert comptable et commissaire aux comptes, M. Kieffer, courtier en assurances... - étaient présents pour aborder ces questions cruciales.

Et parce que notre mission est de conseiller, d'encadrer et d'accompagner nos investisseurs et nos exploitants, c'est un compte-rendu des débats que nous vous proposons aujourd'hui à travers cette newsletter.



**Stéphane de Reynal** : "Fort du succès rencontré à Paris, nous déclinons l'évènement dès janvier 2010 dans les DOM sous forme d'ateliers".

## La parole à ■■■

**Eloi Arminjon**, *co-fondateur et directeur opérationnel du groupe ACI Outremer*

*18 mois de discussion qui aboutissent le 27 mai dernier à la promulgation de la LODEOM  
Mais aujourd'hui elle fait toujours débat et suscite bon nombre de questions...*

### Pouvez-vous revenir sur le contexte qui a vu naître la LODEOM ?

La LODEOM tente de répondre aux engagements du candidat Sarkozy pris lors de sa campagne présidentielle de 2007 en travaillant principalement sur deux axes : rendre les entreprises des régions ultramarines plus compétitives avec le concept des Zones Franches d'Activités (ZFA) et relancer le logement social.

L'élaboration de cette loi démarre fin 2007 et se poursuit courant 2008 dans un contexte politique tendu, la chasse aux niches fiscales ayant été ouverte.

L'année 2008 sera donc marquée par d'intenses négociations, auxquelles le cabinet ACI a participé activement (négociations avec les acteurs socioprofessionnels locaux et audition par la Commission des Finances de l'Assemblée Nationale). Le but était de faire évoluer dans le bon sens le texte préparé par Yves Jégo et d'atténuer le plus possible les effets du plafonnement des réductions d'impôts prévues dans le projet de loi de finances 2009.

Deux dates sont à retenir :

- **Le 27 décembre 2008, jour où la Loi de finances pour 2009 est votée.** Elle instaure le principe du double plafonnement : le plafond global et le plafond Girardin. Ces dispositions sur les plafonnements concernent toutes les réductions d'IR issues d'investissements réalisés dans les Dom-Com sur l'exercice 2009. Les investissements 2009 dont une demande d'agrément est parvenue à l'administration avant le 31 décembre 2008 bénéficient toutefois d'une dérogation.
- **Le 27 mai 2009 marque la fin de la loi Girardin avec la promulgation de la Loi pour le Développement Economique des Outre-Mer dite LODEOM.**

### Quelles sont les modalités d'application de la nouvelle loi ?

La première des modalités consiste à faire approuver la LODEOM par la Communauté Européenne.

Le dispositif **portant sur les ZFA** est particulièrement nouveau et sensible pour la CE car il s'agit d'évaluer des dispositions qui ont pour objectif d'améliorer la position des entreprises ultramarines par rapport à d'autres entreprises européennes.

Cette complexité retarde la sortie de l'approuvé global, car c'est le même approuvé qui valide les deux volets de la loi.

Toutefois, la sortie de cet approuvé n'affecte pas directement le volet aide à l'investissement des entreprises de la LODEOM dans la mesure où les aménagements prévus vont plus vers une redirection des aides, voire une certaine diminution.

### En plus de cette validation, la loi exige la sortie d'une quarantaine de décrets.

Or, à ce jour, le Ministère de l'Outre-mer doit poursuivre la réorganisation de sa sous direction des affaires économiques, service qui a en charge le suivi et la mise en place de ces décrets. Nous sommes donc exposés à un nouveau risque de retard.

La première série de décrets concernant les ZFA devrait sortir d'ici la fin d'année. La deuxième série portent sur l'aide à l'investissement et le logement (Girardin intermédiaire et libre, Scellier Dom, Logement social) et devrait sortir courant octobre.

### Existe-t-il des zones d'ombre et quelles sont-elles ?

La loi a été promulguée le 27 mai 2009 et un certain nombre de questions se pose malgré tout quant à la date



**Eloi Arminjon** : "Chez ACI, nous appliquons le principe de précaution afin de garantir la sécurité de nos investisseurs".

d'entrée en application du dispositif. Trois périodes se dessinent en 2009 :

- Du 1<sup>er</sup> janvier au 27 mai : régime Girardin.
- Du 27 mai au 29 novembre : LODEOM sans modification de seuil d'agrément.
- Du 29 novembre au 31 décembre : LODEOM avec modification de certains seuils d'agrément.

Tout laisse à penser que l'administration évitera cette gestion de date complexe, les dispositions prévues pour entrer en application au 1<sup>er</sup> novembre étant repoussées au 31 décembre. **Dans l'attente, chez ACI, nous appliquons le principe de précaution afin de garantir la sécurité de nos investisseurs.**

Concernant la TVA NPR, une circulaire ministérielle devrait confirmer son maintien dans les montages externalisés.

## Les dates clés

### Le 27 décembre 2008

Vote de la Loi de finances pour 2009 qui instaure le principe du double plafonnement : le plafond global et le plafond Girardin.

### Le 27 mai 2009

Fin de la loi Girardin avec la promulgation de la Loi pour le Développement Economique des Outre-Mer dite LODEOM.

### Le 29 novembre 2009

Entrée en vigueur de l'agrément au 1<sup>er</sup> Euro dans le secteur du transport.

## Les caractéristiques de la nouvelle loi

### La LODEOM est marquée par 2 grandes caractéristiques :

- Un volet qui concerne l'aide au fonctionnement des entreprises avec la mise en place du concept de Zones Franches d'Activité. Ce dispositif agit sur les charges des entreprises pour les rendre plus compétitives dans leur environnement ultramarin marqué par la concurrence des régions voisines où le coût du travail est beaucoup moins élevé.
- Un volet concernant les aménagements de certaines dispositions de l'aide à l'investissement existant dans la loi Girardin, afin de permettre le financement de la mesure précédente.

# Des mesures pour renforcer la compétitivité des entreprises... dans un contexte de crise économique

Luc Bellynck, Président du Groupe Accentys, expert comptable et commissaire aux comptes, revient sur deux volets importants de la LODEOM : la création des zones franches globales d'activité et les aménagements de la défiscalisation industrielle.

## LES ZONES FRANCHES GLOBALES D'ACTIVITÉ

La création des zones franches d'activité donne droit à des exonérations fiscales.

Les secteurs éligibles sont les mêmes que ceux de la défiscalisation de la loi Girardin auxquels s'ajoute le secteur des services aux entreprises rendus dans le domaine de la gestion.

Des secteurs prioritaires apparaissent en Martinique, Guadeloupe et Réunion : la recherche-développement, les technologies de l'information et de la communication (TIC), le tourisme, l'agro-nutrition, l'environnement et les énergies renouvelables.



Luc Bellynck : "Le seuil d'agrément passe à 250 000€ à compter du 29 novembre".

La notion de territoire prioritaire apparaît pour la Guyane, les Saintes, la Désirade et Marie-Galante.

Les sociétés éligibles sont celles qui ont un effectif inférieur à 250 salariés et un chiffre d'affaires inférieur à 50 millions d'euros. Les avantages sont des abattements en matière d'impôts société, d'impôts sur le revenu, de taxes foncières et de taxes professionnelles.

## LES AMÉNAGEMENTS DE LA DÉFISCALISATION INDUSTRIELLE

### État comparatif de l'ancienne et de la nouvelle loi

Concernant la défiscalisation industrielle, un nouveau secteur apparaît : la pose de câbles sous-marins. La recherche-développement est désormais incluse. Pour la navigation de plaisance le taux est de 50% contre 70% auparavant. La location des voitures particulières est restreinte aux personnes physiques pour une durée n'excédant pas deux mois. Concernant les énergies renouvelables, le taux est de 60% (base plafonnée par watt produit). La rénovation hôtelière est ouverte aux exploitants non propriétaires.

### Les modalités de la loi

La base défiscalisée est toujours hors taxes et nette de toute subvention publique mais hors frais ou acquisition de toutes natures. La durée de détention est toujours de 5 ans pour le propriétaire (Société en Nom Collectif) et 7 ans pour l'exploitant utilisateur si la durée d'amortissement de l'investissement est supérieure ou égale à 7 ans.

La date de réduction d'impôt correspond à l'année de l'achèvement des fondations dans le cadre de l'immobilier, et au délai de deux ans de souscription du capital pour une société.

La déduction fiscale des investissements productifs n'est pas prise en compte pour le calcul de l'abattement des ZFA, elle est applicable aux investissements réalisés entre le 27 mai et le 31 décembre 2017.

Le seuil d'agrément passe à 250 000€ à compter du 29 novembre. Les investissements pour lesquels une demande d'agrément est parvenue à l'administration avant la date d'application de la présente loi, sont soumis à l'application de l'ancien texte (C'est la date de livraison qui fait foi). Attention : ce seuil est ramené au 1<sup>er</sup> euro pour le secteur du transport.

L'obligation de dépôt des comptes annuels au Tribunal de Commerce sera à justifier.

## La fin programmée de la défiscalisation Girardin immobilière

"La LODEOM annonce une diminution de l'incitation fiscale en Girardin libre et s'accompagne d'un renforcement du dispositif Scellier pour les investissements immobiliers réalisés outremer"

explique Ghislain de Jaham, responsable commercial immobilier. Ces deux lois concernent les réductions d'impôts qui s'appliquent aux investissements neufs ou en état futur d'achèvement. La LODEOM introduit une nouvelle notion, l'accession à la propriété, et encourage le logement intermédiaire (plus social).

## LES AMÉNAGEMENTS DU DISPOSITIF SCELLIER POUR LES DOM

Pour Ghislain de Jaham, la loi Scellier DOM

privilegie la qualité du bien et ne répond plus, comme le faisait la loi Girardin, à une optimisation fiscale au prix du m<sup>2</sup> (plafond de défiscalisation au m<sup>2</sup> 2008 : 2 194€ HT). Ceci donnait un avantage aux constructions se rapprochant de ce plafond (Qualité de construction moindre et standardisation des logements - varangues limitées à 14 m<sup>2</sup> alors qu'elles constituent de véritables pièces à vivre dans les DOM).

La Scellier (métropole ou DOM) est limitée à une acquisition par an et à un plafond de 300 000€ du montant de l'acquisition. L'investisseur choisit donc son bien en fonction de ce plafond. La réduction d'impôt, étalée sur 9 ans, s'élève à 40% d'un bien immobilier neuf dans les DOM-COM (25% en métropole). En ZRR, la LODEOM prévoit un



Ghislain de Jaham : "La scellier DOM privilégie la qualité du bien".

abattement des revenus fonciers de 26%. Nous parlons de réduction d'impôt et la Scellier, contrairement à la Girardin, offre un intérêt indéniable : **le report de la réduction d'impôt non consommée pendant six ans.** La Scellier DOM permet de rendre la défiscalisation **accessible à un plus grand nombre.**

# Le solaire : l'énergie d'aujourd'hui

*Le photovoltaïque est devenu très attractif en termes d'investissement défiscalisant, notamment dans les DOM. Et pour cause... le soleil ne manque pas dans ces régions ultramarines et la rentabilité de ces placements n'est plus à démontrer. Mais quels sont les pièges à éviter ?*



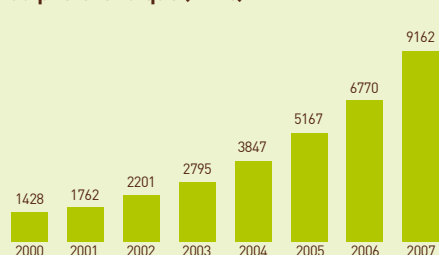
## UN SECTEUR D'ACTIVITÉ EN PLEIN ESSOR

Le potentiel de la technologie photovoltaïque est tel que la filière est incontournable pour répondre à la consommation mondiale d'électricité. Au cours de ces dernières années, le marché mondial du photovoltaïque a connu un taux de croissance annuel de 35%. **Les estimations pour les années à venir sont tout aussi optimistes puisque les spécialistes prévoient que la production soit multipliée par 4 d'ici 2013.**

## LE PHOTOVOLTAÏQUE DANS LES DOM

Avec 50% d'ensoleillement en plus par rapport à la France, les DOM-COM représentent des territoires privilégiés pour accueillir des centrales photovoltaïques. Pour accélérer le développement de ce secteur, le gouvernement a mis en place un dispositif de soutien basé sur un tarif d'achat garanti pendant 20 ans

Croissance annuelle du marché mondial du photovoltaïque (MwC)



Estimation pour 2007 Source : EPIA

et des avantages fiscaux permettant de réduire les coûts d'investissement et de générer une plus grande rentabilité. La nouveauté apportée par la LODEOM réside dans l'instauration d'un plafond au watt installé évitant ainsi toute possibilité de surfacturation pour le photovoltaïque.

## LES POINTS DE VIGILANCE

Pour Cyril Ibanez, directeur technique de Solévert, de nombreux paramètres doivent être considérés avec la plus grande rigueur lorsque l'on envisage l'installation d'une centrale photovoltaïque :

- Le choix du site et ses contraintes spécifiques.
- L'activité de l'occupant et ses contraintes.
- Le choix des fournisseurs, leurs garanties, assurances et leur capacité à réaliser leurs prestations.
- Le cadre juridique adopté qui doit répondre à de nombreuses problématiques durant 20 ans.
- Le savoir faire du porteur de projet.
- L'expertise du gestionnaire exploitant et les moyens mis en œuvre.

Un investissement photovoltaïque se conduit sous 12 à 24 mois et permet la vente de la production d'énergie renouvelable pendant 20 ans. La négligence d'un seul des facteurs clés peut compromettre la viabilité juridique et économique de l'opération. Il convient d'être particulièrement vigilant sur le choix de ses partenaires, de contrôler



Cyril Ibanez : "Un investissement photovoltaïque se conduit sur 12 à 24 mois".

parfaitement les garanties et les assurances en jeu.

## LES SPÉCIFICITÉS D'UN INVESTISSEMENT SÉCURISÉ

Pour les CGP, le photovoltaïque est un nid à responsabilités et notamment concernant l'obligation de conseil. "Ce sujet est compliqué parce que disparate et nécessite du sur mesure", explique Maître Didier Dalin, avocat au Barreau de Paris. Les contrats concernant le photovoltaïque sont complexes par manque de recul jurisprudentiel. Le support contractuel doit comporter la fourniture et l'achat d'électricité. Mais le contrat le plus important est celui qui concerne le support de l'investissement c'est-à-dire le bail qui va lier l'exploitant au propriétaire des murs.

C'est une difficulté supplémentaire par rapport au montage d'un projet plus traditionnel en Girardin car un projet photovoltaïque fait intervenir une tierce personne, le propriétaire du toit, en plus de l'opérateur et de l'exploitant.



Maître Didier Dalin : "Le bail qui va lier l'exploitant au propriétaire des murs est le contrat le plus important".

# Quelles réponses la LODEOM peut-elle apporter aux DOM-COM dans un contexte économique et social difficile ?

*La promulgation de la LODEOM le 27 mai 2009 a suscité beaucoup de réactions, d'autant qu'elle a été votée dans l'urgence après une longue préparation et dans un contexte de crise sociale. Mais les DOM-COM attendent sa pleine mise en œuvre par ses décrets d'application, dont la parution a été annoncée en novembre pour une quinzaine de décrets et en décembre pour les autres.*

*En attendant, il est primordial pour Eloi Arminjon, que les grands secteurs d'activité bénéficient d'une bonne lisibilité du cadre juridique dans lequel ils évoluent.*



Port de Pointe-à-Pitre, la LODEOM va-t-elle redynamiser l'économie des DOM ?

## UNE ÉCONOMIE MISE À MAL

S'inscrivant dans un contexte défavorable avec la crise mondiale, l'activité économique des régions ultramarines subit les suites du mouvement social du début d'année. Compte tenu du contexte économique déjà fragile avant la crise de janvier, il est logique que la situation soit des plus difficiles aujourd'hui.

Prenons l'exemple de la Martinique, après une croissance économique forte sur la dernière décennie à 4,7% en moyenne de 1993 à 2004, un ralentissement a commencé à se faire sentir en 2007 (+0,9%), et en 2008 la Martinique est entrée en phase de récession avec une croissance du PIB régional de -0,3% (source INSEE).

Cette récession s'accompagne de fermetures de dizaine d'entreprises et par là-même de la perte de milliers d'emplois.

De plus en plus, les chefs d'entreprises adoptent un comportement attentiste en gelant ou en reportant les investissements programmés. **"Nous sommes entrés dans une situation de transition où prévalent interrogations statutaires, attentisme autour de la LODEOM et du plan de relance annoncé par le gouvernement"**, explique Eloi Arminjon.

Les entreprises font en effet état d'une augmentation de leurs charges et d'une forte détérioration de leur trésorerie, ce qui les incite à repousser les décisions d'investissement.

La vulnérabilité financière des entreprises

s'accroît, et aucun secteur n'est épargné : le secteur du BTP, moteur important de l'économie locale, enregistre une baisse d'activité significative. Il en est de même pour le secteur de l'agro-alimentaire. Le secteur de l'automobile enregistre une chute du nombre d'immatriculations de 30% par rapport à 2008. Le tourisme a connu une forte baisse de la fréquentation, plusieurs hôtels ont été fermés provoquant ainsi une augmentation du chômage technique. En Guadeloupe par exemple, le taux d'occupation des hôtels (le plus faible depuis 3 ans) est en recul de 7 points par rapport à l'année dernière. L'agriculture n'est pas épargnée : les filières bananière et sucrière connaissant toutes deux un repli manifeste depuis le début de l'année dans la plupart des régions ultramarines.

## UN SEUL MOT D'ORDRE : RELANCER L'INVESTISSEMENT

Malgré un contexte législatif qui change - **remise en cause de la loi de défiscalisation Girardin de 2003, retard de la mise en application de la LODEOM (décrets non parus), report de certains chantiers relevant de la commande publique** - chacun œuvre pour proposer des solutions de sortie de crise et aussi bien la population que les élus prennent conscience de l'importance d'avoir une économie forte pour satisfaire les attentes sociales les plus élémentaires.

Dans ce contexte pour le moins difficile, le Groupe ACI Outremer s'implique totalement. Comme l'explique Eloi Arminjon, "il faut

avancer avec les outils que l'on nous donne".

Ainsi, s'il estime que la LODEOM n'est pas parfaite, il considère qu'elle a le mérite de proposer un cadre qui doit permettre une reprise économique. **"Notre rôle à tous est de nous mobiliser pour relancer l'économie et pour cela il est primordial de s'adapter au cadre, et ce cadre aujourd'hui, c'est la LODEOM"**.

Pour lui, le devoir d'ACI est triple : aider les chefs d'entreprise à comprendre la LODEOM pour l'exploiter au mieux, tirer partie du nouveau dispositif Scellier DOM pour relancer le secteur du BTP et relancer le logement social même si cela tient davantage de l'initiative publique que de l'initiative privée.

Même si nous sommes dans une situation d'attente - les décrets de la LODEOM ne sont toujours pas sortis et des interrogations apparaissent sur le changement de statut de la Guyane et de la Martinique avec les référendums annoncés pour janvier 2010 par Nicolas Sarkozy -, il est important de comprendre et de connaître le nouveau dispositif afin d'être prêt au moment venu. Il sera alors plus simple de relancer l'investissement sur la base des réponses qui seront apportées.

"Dans l'attente, la mission du Groupe ACI Outremer est de **défendre au mieux les intérêts des régions ultramarines et d'œuvrer avec les socioprofessionnels pour bonifier la LODEOM** par des propositions plus rationnelles et plus opérationnelles. C'est un défi que nous relevons au quotidien" conclut-il.

## Entretien avec ■■■

Guillaume de La Selle, responsable de la commercialisation et Laurent Hoffmann, directeur administratif et financier du Groupe ACI Outremer

# En quoi la LODEOM protège mieux les investisseurs ?

### Quels sont les risques encourus pour un investisseur ?

**GLS/** Les principaux risques d'un investissement industriel peuvent être liés au défaut de montage de l'opération. Celui-ci sera imputable à l'opérateur et aura pour conséquence une remise en cause de la réduction d'impôt pratiquée par l'administration fiscale.

Les risques majeurs portent sur le choix de l'opérateur. Il convient donc de s'appuyer sur les critères de sélection suivants :

- l'expérience et la connaissance approfondie du tissu économique local des DOM-COM et la capacité à appréhender les difficultés de l'exploitant.
- la proximité, pour le suivi des projets financés et des dossiers de souscription des investisseurs.
- les spécialistes comptables, juridiques et financiers qui permettent la maîtrise du process de A à Z.

### La LODEOM apporte-t-elle des aménagements en matière de risques pour les investisseurs ?

**LH/** Bien sûr, elle apporte de nombreux aménagements, notamment en termes de limitation des risques pour les investisseurs. Ces derniers sont mieux protégés car la nouvelle loi instaure des sanctions contre les opérateurs pour défaut de montage s'ils en sont responsables.

Concernant le risque fiscal, en cas de défaillance du locataire initial, l'investissement peut être replacé 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 les 5 ans restants. Le cabinet de défiscalisation peut dorénavant réagir sans générer de risques pour l'investisseur.

Quant au risque financier, l'investisseur est généralement associé à travers un schéma locatif 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 locatives éligibles à ce dispositif.

### Qu'en est-il des obligations ?

**GLS/** La LODEOM n'apporte pas de nombreuses nouveautés en matière d'obligations fiscales et sociales. Sous couvert de fournir des justificatifs, le contribuable ne devrait pas être davantage questionné par l'administration fiscale. Les associés de SNC sont considérés comme ayant la qualité de commerçant et



Guillaume de La Selle : "Les risques majeurs portent sur le choix de l'opérateur".

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'impactant pas la rentabilité globale de l'opération.

### Comment sélectionner un bon investissement ?

**GLS/** Tout d'abord, il faut se méfier des taux de rentabilité hors normes affichés, particulièrement suspects, même si le support d'investissement profite d'un taux de réduction d'impôt supérieur en raison de son secteur d'activité (exemple, le photovoltaïque). Une limite acceptable pour l'investisseur serait 35% de rentabilité nette. Il convient également de contrôler qu'une clause de non recours fiscal soit indiquée dans les contrats de prêts pour les véhicules fiscaux.



Maître Delgoulet, avocat spécialiste de la fiscalité outremer, nous livre les conséquences financières et fiscales d'un mauvais investissement.

Les conséquences d'un mauvais placement pour un investisseur sont importantes. N'oublions pas que les investissements sont réalisés au titre de SNC ou de sociétés en participation.

Il existe un risque de remise en cause de l'avantage fiscal obtenu.

L'administration fiscale s'intéresse aux opérations de défiscalisation de deux façons : soit en contrôlant directement l'investisseur - c'est le contrôle sur pièces, soit en vérifiant la comptabilité de la SNC.

La procédure fiscale est régie par des règles strictes mais pas toujours respectées. La sécurisation des dossiers de CGP passe par le contrôle de trois éléments :

- l'existence des parties à l'acte,
- l'existence du bien objet de la défiscalisation
- la traçabilité des flux financiers correspondants.

Il est important de rappeler que les dossiers avec agréments fiscaux ne sont pas plus sécurisés que les dossiers sans agrément.

## Bon à savoir ■■■

La LODEOM encadre mieux le dispositif. Elle génère plus de protection pour les investisseurs et plus d'obligations pour les exploitants.

### Les points à retenir :

- 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 avéré de l'exploitant qui est aujourd'hui inscrit dans la loi,
- la Scellier DOM, qui devrait permettre de relancer l'immobilier,
- le maintien de l'investissement Girardin immobilier à l'IS.
- un plafond au watt installé évitant ainsi toute possibilité de surfacturation pour le photovoltaïque.

Groupe ACI Outremer

www.groupeaci.com  
info@groupeaci.com

☎ N°Azur 0 810 581 581  
PRIX APPEL LOCAL

PARIS

90 avenue  
des Champs Élysées  
75008 Paris  
0156 88 05 85

MARTINIQUE

Immeuble SERA  
6 Zone de Manhity  
97232 Le Lamentin  
0596 42 59 59

GUADELOUPE

Galeries de Houelbourg  
ZI de Jarry  
97122 Baie Mahault  
0590 95 46 10

GUYANE

513 ZI Collery  
5 Bâtiment Espace  
97300 Cayenne  
0594 28 11 90

LA RÉUNION

14 rue Jules Thirel  
Cour de Savannah Bât. A  
97460 Saint-Paul  
0262 71 06 06

MAYOTTE

ZI Kawéni  
97600 Mamoudzou  
0269 60 04 54

NOUVELLE-CALÉDONIE

21 rue Gustave Lods  
Val Plaisance  
98800 Noumea  
687 27 87 42