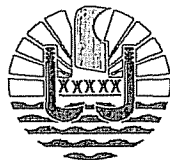


Document mis
en distribution
Le 21 MAI 2012



N° 27-2012

ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

Enregistré au secrétariat général de l'assemblée le 21 MAI 2012

RAPPORT

SUR LE PROJET DE LOI DU PAYS RELATIF À LA PROMOTION DU « *TIME SHARE* »
TOURISTIQUE,

présenté par Madame Éléonor PARKER,

*Représentante à l'assemblée de la Polynésie française,
Rapporteur du projet de loi du pays.*

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les représentants,

Par lettre n° 1989/PR du 18 avril 2012, le Président de la Polynésie française a transmis aux fins d'examen par l'assemblée de la Polynésie française, un projet de loi du pays relatif à la promotion du « *time share* » touristique.

Le « *time share* » peut se définir comme un droit d'utilisation partiel d'un bien immobilier, pour une durée déterminée ou indéterminée. Lorsqu'il s'agit d'un immeuble à vocation touristique, il implique un opérateur, regardé comme l'investisseur, une société de gestion et les acquéreurs de ce droit d'utilisation.

Le présent projet de loi du pays entend remédier à une lacune en définissant un cadre juridique et fiscal destiné à encourager la réalisation d'investissements d'un type nouveau et de permettre l'essor d'un nouveau marché dans le domaine de l'industrie touristique. Il s'agit d'encourager la construction de résidences de tourisme avec pour objectif, à brève échéance, de relancer le secteur de la construction et, plus durablement, de conforter l'emploi dans le secteur des services hôteliers et touristiques.

Ce texte devrait permettre l'alignement de la Polynésie française sur la majorité des destinations touristiques concurrentes qui proposent des résidences hôtelières en « temps partagé » plus connues sous la dénomination de « *time share* ». On peut citer près de nous des destinations comme Hawaï, mais aussi Fidji et les Samoa, pour ne donner que quelques exemples. Plus loin, on notera que l'île Maurice, réputée pour le dynamisme de sa politique touristique, est sur le point d'adopter une réglementation sur le « *time share* » après avoir considérablement assoupli sa réglementation foncière ces dernières années afin favoriser l'essor d'un tourisme haut-de-gamme.

Dans cette même perspective, le présent projet de loi du pays vient substantiellement compléter les dispositions de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, qui a été étendue à la Polynésie française par la loi n° 96-609 du 5 juillet 1996 portant dispositions diverses relatives à l'outre-mer.

Force est de le constater depuis 1996, ce texte n'a guère suscité l'enthousiasme des professionnels du tourisme, en raison d'une part d'un régime juridique relativement sophistiqué des droits en jouissance acquis dans le cadre du temps partagé, qui a suscité une certaine méfiance des investisseurs et, d'autre part d'un manque de clarté dans l'articulation de ce dispositif avec la réglementation sur les investissements étrangers.

Sur ce dernier point, le projet de texte proposé entend apporter des améliorations. Ainsi, l'article LP 1 se borne à préciser l'état du droit sans le modifier dans la mesure où les attributions en jouissance sont d'ores et déjà exclues du champ d'application de l'autorisation d'investissement étranger. À vrai dire, la seule inflexion qu'il est envisagé d'apporter à cette dernière concerne les droits immobiliers destinés à servir de support à des opérations de « *time share* » dans le cadre du périmètre des hôtels et des golfs (articles LP 2 et LP 3).

Afin de permettre une ouverture maximale de la Polynésie française au marché mondial du « *time share* », le champ d'application du dispositif envisagé est ouvert non seulement aux sociétés d'attribution prévues par la loi du 6 janvier 1986, mais également aux autres formules juridiques issues du droit anglo-saxon. Cette ouverture paraît absolument indispensable afin de s'attirer la confiance des principaux investisseurs sur ce marché et ainsi permettre l'intégration de la Polynésie française dans le réseau mondialisé du « *time share* » où ces derniers prédominent.

Il convient de souligner que l'affiliation à ce réseau est de nature à assurer une promotion privée et totalement gratuite de la destination Polynésie française. En effet, dès lors que des résidences sont commercialisées en *time share* en Polynésie française, leur gestion est assurée par le réseau de « *time share* » qui s'assure de leur remplissage dans le cadre d'une bourse d'échanges mondiale. C'est sur la base de ce système d'échanges que l'occupation des résidences est assurée, permettant mécaniquement l'afflux de nouveaux touristes.

Pour que ce nouvel outil soit mis en œuvre dans des conditions de professionnalisme optimales permettant l'émergence d'une offre complémentaire à celle proposée par l'hôtellerie classique, il est proposé dans un premier temps de favoriser la mise en œuvre du « *time share* » par les professionnels du tourisme.

Afin de soutenir l'emploi, il est également proposé d'ouvrir le bénéfice du dispositif institué par le présent projet de loi du pays aux établissements hôteliers en difficultés ou qui ont été contraints à la fermeture (article LP 4).

Enfin, le dispositif envisagé ambitionne d'instituer un cadre fiscal parfaitement clair et prévisible à l'attention des investisseurs potentiels. Il propose à cet égard un régime fiscal dont le caractère incitatif est d'autant plus indispensable que les produits polynésiens se doivent absolument d'être attractifs dans la mesure où ils seront en compétition avec d'autres produits dans le marché mondial du « *time share* ».

Ainsi l'article LP 5 prévoit une exonération totale de droits et taxes pour les acquéreurs de parts d'immeubles commercialisés en « *time share* », à l'exception de la taxe de séjour dont le recouvrement est toutefois indolore parce qu'assuré en amont par l'organisme de « *time share* ». Les acquisitions et cessions de parts sont ainsi totalement exonérées afin de conférer une fluidité maximale au système dont l'efficacité repose en dernier lieu sur une bourse d'échanges de séjour.

Quant aux sociétés propriétaires d'immeubles gérés en « *time share* », elles seront assujetties à l'impôt sur les propriétés bâties (article LP 6) et à la taxe sur la valeur ajoutée au titre des services qu'elles utilisent en Polynésie française (article LP 7).

L'article LP 8 prévoit l'application de la fiscalité commerciale de droit commun pour les sociétés qui assureront la gestion des biens en « *time share* ».

Dans un souci de sécurité juridique optimale, il est apparu utile de préciser à l'article LP 9 les conditions d'éligibilité à la défiscalisation locale des investissements en « *time share* ». En l'état actuel du droit, ces derniers relèvent potentiellement de la rubrique « autres constructions immobilières » figurant à la troisième partie du code des impôts. Toutefois, pour éviter tout effet d'aubaine, il est proposé d'exclure du bénéfice de cette aide les biens ayant antérieurement bénéficié d'un dispositif local d'aide à l'investissement.

* * * * *

Compte tenu de ces éléments, le rapporteur propose à ses collègues de l'assemblée de la Polynésie française, au nom de la commission des affaires économiques, du tourisme, de l'agriculture, de la mer et des transports, d'adopter le projet de loi du pays ci-joint.

LE RAPPORTEUR



Éléonor PARKER



ASSEMBLÉE DE LA POLYNÉSIE FRANÇAISE

LOI ORGANIQUE N° 2004-192 DU 27 FÉVRIER 2004

SESSION ADMINISTRATIVE

LOI DU PAYS

(NOR : SDT1102292LP)

relatif à la promotion du « *time share* » touristique

L'assemblée de la Polynésie française a adopté le projet de loi du pays dont la teneur suit :

Travaux préparatoires :

- Avis n° 116/2012/CESC du 9 novembre 2011 du conseil économique, social et culturel de la Polynésie française ;
 - Arrêté n° 535 CM du 18 avril 2012 soumettant un projet de loi du pays à l'assemblée de la Polynésie française ;
 - Examen par la commission des affaires économiques, du tourisme, de l'agriculture, de la mer et des transports le 21 mai 2012 ;
 - Rapport n° 27-2012 du 21 mai 2012 de M^{me} Éléonor PARKER, rapporteur du projet de loi du pays ;
 - Adoption en date du 7 juin 2012 ;
-

Article LP 1.- Les attributions en jouissance visées à l'article 1^{er} de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance ou réalisées dans le cadre d'une entité juridique ayant un objet analogue, le cas échéant régie par un droit étranger, notamment les « club-trustee », n'entrent pas dans le champ d'application de la délibération n° 96-141 AT du 21 novembre 1996 portant réglementation des investissements étrangers.

Article LP 2.- Les opérations d'investissement étranger se rapportant à des biens ou des droits immobiliers ou mobiliers destinés à faire l'objet d'attributions en jouissance au sens de l'article LP 1, n'entrent pas dans le champ d'application de la délibération n° 96-141 AT visée à l'article LP 1 sous réserve des conditions mentionnées à l'article LP 3.

Article LP 3.- les opérations mentionnées à l'article LP 2 sont réalisées sur une assise foncière sur lesquelles des droits sont exercés :

- par des sociétés propriétaires ou exploitantes d'hôtels et de résidences de tourisme international au sens de la délibération n° 2000-140 APF du 30 novembre 2000 définissant les catégories d'établissements d'hébergement de tourisme classés en Polynésie française et les conditions de leur agrément en cette qualité ;
- par des sociétés propriétaires ou exploitantes de golfs.

L'assise foncière mentionnée au premier alinéa est celle où sont sis les établissements hôteliers où les golfs, ainsi que les terrains contigus. Dans les atolls, sont considérés comme contigus les îlots situés dans l'immédiate proximité des établissements hôteliers.

Article LP 4.- Les opérations mentionnées à l'article LP 2 peuvent, dans les mêmes conditions, être réalisées sur les terrains où sont sis des hôtels ou des résidences de tourisme international ayant cessé leur activité, ainsi que sur les terrains contigus.

Article LP 5.- Les transactions relatives aux attributions en jouissance visées à l'article LP 1 sont exonérées de tous droits et taxes en Polynésie française.

Les séjours réalisés dans le cadre des attributions en jouissance donnent lieu à l'application de la taxe de séjour éventuellement instituée par le conseil municipal de la commune accueillant l'établissement. Cette taxe est collectée par les sociétés ou entités visées à l'article LP 1.

Article LP 6.- Les biens immobiliers entrant dans le cadre des opérations mentionnées à l'article LP 2 sont assujettis à l'impôt foncier sur la propriété bâtie. Leur valeur locative est déterminée par la méthode de l'évaluation directe, au sens de l'article LP 225-2 du code des impôts.

L'impôt est dû par la société ou l'entité visée à l'article LP 1.

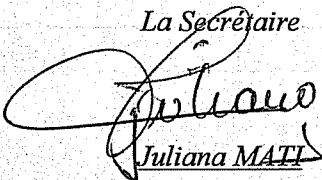
Article LP 7.- Les prestations de service accomplies pour le compte des sociétés ou entités visées à l'article LP 1 non domiciliées en Polynésie française sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 340-8 du code des impôts.

Article LP 8.- Les activités exercées dans un but lucratif au sein de l'établissement par l'exploitant ou tout autre intervenant donnent lieu à l'application des impôts commerciaux prévus par le code des impôts.

Article LP 9.- Sauf lorsqu'ils ont déjà bénéficié d'un dispositif local d'aide à l'investissement, les biens destinés à faire l'objet d'attributions en jouissance sont éligibles au régime des incitations fiscales à l'investissement au titre de la rubrique « autres constructions immobilières » figurant à la troisième partie du code des impôts.

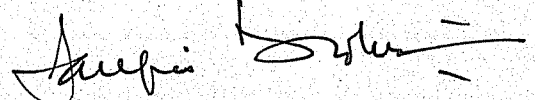
Délibéré en séance publique, à Papeete, le 7 juin 2012

La Secrétaire



Juliana MATI

Le Président



Jacqui DROLLET