



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 55052

Texte de la question

M. André Vallini attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation sur la situation des investisseurs en résidence de tourisme. Plusieurs produits d'investissements défiscalisés dans des résidences de tourisme sont proposés depuis quelques années aux citoyens français et européens. Ces défiscalisations portent sur la TVA ou sur l'impôt sur le revenu selon différentes durées. Il apparaît que le législateur français n'a prévu dans ces dispositifs aucune protection de ces investisseurs vis-à-vis des promoteurs, des vendeurs ou des gestionnaires de ces biens immobiliers. Récemment de nombreux groupes, y compris très réputés dans le métier, sont défaillants et n'honorent plus leurs baux et le paiement des loyers en toute impunité. De nombreuses résidences sont actuellement dans des situations précaires, et des copropriétaires sont à la merci de gestionnaires peu scrupuleux qui n'hésitent pas à remplir des résidences en saison touristique mais ne respectent pas leurs engagements vis-à-vis de leurs bailleurs : loyers impayés parfois dès le début, changement de bail au bout de deux à trois années d'impayés, avec baisse des loyers de 40 à 60 % pour certains. Sachant que le bail commercial est une obligation des dispositifs pour pouvoir bénéficier de la défiscalisation et/ou de l'exonération de TVA, il est impossible de récupérer son bien. Pire, en cas de perte de statut de résidence de tourisme par défaillance du gestionnaire, il faut alors rembourser la TVA et/ou la défiscalisation. Les propriétaires sont ainsi pris en otage. Ainsi ce qui pouvait apparaître comme une opération de revitalisation du tourisme et des résidences de service est en fait instrumentalisée pour des profits malhonnêtes à court terme, au détriment des investisseurs, avec des situations présentes ou à venir dramatiques pour les citoyens (remboursement de la TVA et/ou de la défiscalisation) et pour les communes concernées (défaillance du parc touristique, fuite des clients étrangers, remboursement de subventions en cas de non-respect des conditions d'octroi). Il lui demande quelles mesures peuvent être prises pour permettre aux citoyens ayant investi dans ces résidences d'être mieux protégés des abus de promoteurs et de gestionnaires malhonnêtes.

Texte de la réponse

Le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État a pris connaissance avec intérêt de la question relative à l'application actuelle de la loi Demessine. Le bénéfice des réductions d'impôt sur le revenu au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur du tourisme, prévues aux articles 199 decies E et suivants du code général des impôts (CGI), qui visent à titre principal à encourager le financement d'infrastructures touristiques dans les zones de revitalisation rurale (ZRR), est subordonné à un engagement du contribuable de louer le logement de manière effective et continue pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence de tourisme. La location doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si elle est postérieure, ou dans le mois qui suit la date d'achèvement des travaux. Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article D. 321-2 du code du tourisme, les copropriétaires ont une obligation durable de location d'au moins 70 % des appartements de la résidence et que le gestionnaire doit être unique pour l'ensemble de la résidence de tourisme. En cas de changement d'exploitant de la résidence au cours de la période couverte par l'engagement de location, le

logement doit, en principe, être loué au nouvel exploitant dans un délai d'un mois et jusqu'à la fin de cette période. En cas de non-respect de l'engagement de location, la réduction d'impôt pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession du logement. Cette rupture peut, notamment, être constituée lorsque l'exploitant cesse d'être en mesure de prendre le logement en location et qu'aucun nouvel exploitant ne prend le logement à bail dans le délai d'un mois et jusqu'à la fin de la période couverte par l'engagement. Cela étant, il est désormais admis que la période de vacance du logement concerné avant sa location à un nouvel exploitant puisse, dans certains cas limitativement énumérés de défaillance de l'exploitant précédent, être supérieure à un mois, sans toutefois pouvoir excéder douze mois. Les cas de défaillance concernés par cette mesure de tempérament s'entendent exclusivement de la liquidation judiciaire de l'exploitant, de la résiliation ou de la cession du bail commercial par l'exploitant avant le terme de la période couverte par l'engagement de location ou de la mise en oeuvre par les investisseurs du bénéfice de la clause contractuelle prévoyant la résiliation du contrat à défaut de paiement du loyer. À défaut de location effective à un nouvel exploitant dans un délai de douze mois à compter, selon le cas, soit de la date du jugement d'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire, soit de la date de réception de la lettre recommandée par laquelle l'exploitant a signifié la résiliation ou la cession du bail aux copropriétaires, soit de la date de réception du commandement de payer manifestant l'intention des copropriétaires de se prévaloir de la clause résolutoire, les services fiscaux pourront procéder à la remise en cause de la réduction d'impôt précédemment accordée. Cette remise en cause de la réduction d'impôt intervient dans le délai normal de reprise, soit dans les trois ans de la rupture de l'engagement ou de l'événement entraînant la déchéance de l'avantage fiscal. Le montant de la dépense ayant servi de base au calcul de la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration. Ces nouvelles règles doctrinales sont commentées dans l'instruction administrative publiée au Bulletin officiel des impôts le 11 juillet 2008 sous la référence 5 B-17-08. Elles sont d'application immédiate, y compris le cas échéant, pour le règlement des litiges en cours. Cette mesure de tempérament constitue un assouplissement significatif des dispositions légales. Il n'est pas envisageable de maintenir, d'une manière générale et indiscriminée, le bénéfice de l'avantage fiscal lorsque les conditions légales ne sont pas réunies, au risque de méconnaître le principe constitutionnel d'égalité des contribuables devant la loi et devant les charges publiques. Cela étant, lors de l'examen du deuxième projet de loi de finances rectificative pour 2009 à l'Assemblée nationale (deuxième séance du jeudi 19 mars 2009), le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique s'est engagé, à l'égard de l'ensemble des professionnels, à examiner les problèmes au cas par cas avec les parlementaires concernés afin de trouver une solution pour les contribuables qui ont investi dans le cadre de la loi Demessine. Enfin, il est précisé que le syndicat national des résidences de tourisme (SNRT) a mis en place une charte des bonnes pratiques afin d'assurer une information plus complète et une meilleure protection des personnes physiques investissant dans ces opérations afin d'éviter que certains investissements ne soient effectués que sur la seule base de l'incitation fiscale, et non sur celle d'un projet économique. Les services de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF), notamment chargés de vérifier la bonne application des règles relatives à l'information sur les prix des produits et des services ainsi que la licéité des contrats ou des pratiques commerciales réglementées (démarchage, vente à distance, crédit, voyages à forfait, multipropriété...), peuvent être saisis en cas de doute sur la validité et la régularité des opérations. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. André Vallini](#)

Circonscription : Isère (9^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 55052

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation

Ministère attributaire : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 juillet 2009, page 6953

Réponse publiée le : 22 septembre 2009, page 9003