



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 58983

Texte de la question

M. Claude Bartolone attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur la situation de certains particuliers ayant investi dans des résidences de tourisme, en application de la loi dite « Demessine ». Les dispositions prévues par le législateur leur permettent de bénéficier de réductions d'impôt ainsi que d'une exemption de TVA, dans la mesure où la résidence de tourisme se trouve située dans une zone de revitalisation rurale (ZRR). Ces avantages sont soumis à la condition que leurs biens soient loués pendant une période minimale de neuf ans. Depuis 2004, ce sont plusieurs milliers de Français qui ont investi dans ces produits immobiliers. Il apparaît que de nombreux gestionnaires de ces résidences - avec lesquels les bailleurs doivent conclure suivant la loi un contrat de bail pour la gestion sur place de l'appartement, d'un certain nombre d'équipements et de prestations de service - ne respectent actuellement plus leurs engagements. Cela se traduit par des loyers impayés (jusqu'à 4 ans) ou par des changements de bail au bout de deux ou trois années, d'impayés entraînant une baisse du montant des loyers pouvant aller jusqu'à 60 %. Dans le cas où les locataires défaillants dénoncent le bail avant la fin de la période requise, les appartements ont beaucoup de mal à être reloués. Les propriétaires, qui ne sont pas responsables de la décision du locataire, se trouvent alors contraints de rembourser les avantages fiscaux perçus et la TVA. L'application de ces mesures fait porter sur les investisseurs une charge supplémentaire qui s'ajoute couramment aux frais dus au non-respect des engagements pris par les bailleurs. Les difficultés financières des familles touchées sont telles qu'elles les obligent *in fine* à vendre leur bien acquis et parfois même leur résidence principale. Il lui demande, par conséquent, quelles mesures le Gouvernement entend prendre pour arrêter les dérives nées de ce dispositif de défiscalisation.

Texte de la réponse

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) 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. 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. Il est rappelé que, conformément à 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 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. Cela étant, il est admis que la période de vacance du logement concerné avant sa location à un nouvel exploitant puisse, dans certains cas de défaillance de l'exploitant, être supérieure à un mois, sans toutefois pouvoir excéder douze mois. 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 peuvent procéder à la remise en cause de la réduction d'impôt précédemment accordée. Ces 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 ont été d'application immédiate, y compris, le cas échéant, pour le règlement des litiges en cours. En outre, trois dispositions ont été adoptées en loi de finances pour 2010 en vue de prendre encore mieux en compte les difficultés des contribuables concernés : l'article 23 permet l'étalement sur trois ans de la reprise de la réduction d'impôt en cas de rupture de l'engagement de location pendant une durée supérieure à douze mois en cas de défaillance de l'exploitant ; l'article 86 prévoit que l'indexation d'une part minoritaire du loyer sur le chiffre d'affaires de la résidence ne fait pas obstacle à l'imposition des revenus locatifs dans la catégorie des revenus fonciers, et donc au bénéfice de la réduction d'impôt « Demessine » ; enfin, l'article 87 introduit une nouvelle exception à la remise en cause de la réduction d'impôt lorsque les copropriétaires substituent au gestionnaire défaillant de la résidence de tourisme une ou un ensemble d'entreprises qui assurent les mêmes prestations sur la période de location restant à couvrir, conformément aux prescriptions légales. Il est également indiqué que 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. En ce qui concerne la TVA, les investisseurs confrontés à la défaillance de la société gestionnaire de la résidence de tourisme ne sont exposés au risque de devoir restituer la TVA antérieurement déduite que dans la mesure où les activités auxquelles concourt leur appartement ne seraient, en définitive, plus soumises à cette taxe (CGI, art. 271 ; annexe II au même code, art. 207-III). Ainsi, si les propriétaires parviennent finalement à conclure un contrat avec un nouveau gestionnaire fournissant des prestations d'hébergement répondant aux conditions fixées par l'article 261 D-4°-a du CGI, aucune régularisation de la TVA déduite « en amont » ne sera exigible. Il en sera de même si, en dehors du dispositif « Demessine », les propriétaires décident d'affecter leur appartement à une activité hôtelière ou parahôtelière soumise à la TVA (art. 261 D-4°-a et b du CGI), c'est-à-dire dans ce dernier cas une activité qui, en sus de l'hébergement, offre à ses bénéficiaires au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison ou réception, même non personnalisée de la clientèle. En revanche, si les propriétaires louent à l'avenir leur appartement sous une forme occasionnelle, permanente ou saisonnière de logement meublé ou garni, sans offrir ces prestations, les loyers perçus seront exonérés de plein droit de la TVA. Corrélativement, ils seront tenus de procéder au reversement d'une fraction de la TVA dont ils ont initialement exercé la déduction. Un tel reversement sera également exigible s'ils se réservent désormais la jouissance privative des locaux. Par ailleurs, si le propriétaire cède son appartement et que le cessionnaire l'affecte à une activité locative soumise à la TVA, la cession de l'immeuble n'entraînera ni taxation, ni reversement de la taxe initialement déduite en application du dispositif prévu à l'article 257 bis du CGI applicable en matière de transmission d'universalité. En revanche, si l'acquéreur n'affecte pas l'immeuble à une telle activité, il convient de distinguer deux situations : si la cession de l'appartement est soumise à la TVA, éventuellement sur option du cédant, aucune régularisation de la taxe antérieurement déduite ne sera exigible chez le cédant ; si la cession n'y est pas soumise, le cédant sera en revanche tenu de procéder au reversement de la TVA. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Claude Bartolone](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (6^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58983

Rubrique : Logement

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

Ministère attributaire : Budget, comptes publics et réforme de l'État

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 septembre 2009, page 8909

Réponse publiée le : 13 avril 2010, page 4223