



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

établissements d'hébergement

Question écrite n° 14095

Texte de la question

M. Gilles Lurton interroge Mme la ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme sur la situation des investisseurs en résidence de tourisme. Depuis quelques années, les citoyens français et européens se voient proposer des produits d'investissements défiscalisés dans des résidences de tourisme. Ces défiscalisations portent sur la TVA ou sur l'impôt sur le revenu selon différentes durées. Cependant, il apparaît que le législateur n'a pas prévu, dans les dispositifs de défiscalisation portant sur des produits d'investissement dans des résidences de tourisme, de système de protection des investisseurs vis-à-vis des promoteurs, des vendeurs et des gestionnaires de ces biens immobiliers. Or de nombreux propriétaires se retrouvent aujourd'hui en graves difficultés financières face à certains groupes qui n'honorent pas leurs baux et le paiement des loyers. Sachant que le bail commercial est une obligation des dispositifs pour pouvoir bénéficier de la défiscalisation et de la récupération 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 ou la défiscalisation. Les propriétaires sont ainsi pris en otage. Il souhaiterait connaître les mesures que le Gouvernement entend prendre pour remédier à cette situation.

Texte de la réponse

La direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) est consciente de la situation des consommateurs ayant investi sur des biens défiscalisés dans le cadre des résidences de tourisme. L'opération est complexe dans la mesure où : - elle fait intervenir un contrat de promotion immobilière entre l'investisseur maître d'ouvrage et le promoteur ; - ce contrat de promotion immobilière prévoit que le promoteur confie le bien construit, dans le cadre d'un bail commercial à un gestionnaire-exploitant, appartenant le plus souvent à de grands groupes immobiliers ; - le bail commercial confie au gestionnaire la responsabilité de transférer au maître d'ouvrage le produit de la location saisonnière ; - le gestionnaire est chargé de donner ce bien en bail de location saisonnière à des vacanciers ; - le plus souvent, le gestionnaire assure concomitamment l'entretien de la résidence et la gestion de la copropriété. La possibilité de bénéficier de déductions fiscales est liée à l'affectation du bien à la location pendant une durée de 9 ans au profit de l'exploitant de la résidence de tourisme. L'absence de locataire ne permet pas de bénéficier de l'avoir fiscal. Or des cas sont signalés d'exploitants qui n'honorent pas leurs engagements au titre du bail commercial et font ainsi perdre à l'investisseur à la fois le produit de la location et le bénéfice de la défiscalisation. Cette situation relève donc de plusieurs corps de règles ce qui en fait un objet juridique complexe. Les consommateurs ne sont pas toujours capables d'en comprendre les implications. Le seul recours des particuliers, une fois engagés dans l'opération, consiste à saisir la juridiction civile, compétente en matière de droit des contrats. Une amélioration de l'information préalable des investisseurs est certainement souhaitable, sans préjudice de celles déjà dispensées par les notaires. Par ailleurs, la DGCCRF mènera en 2013 une enquête sur l'investissement immobilier défiscalisé destinée à analyser les difficultés que certains propriétaires pourraient rencontrer dans le secteur de l'investissement locatif. Dans ce cadre, un focus pourrait être réalisé sur l'investissement locatif dans les résidences de tourisme. En fonction des conclusions qui seront tirées de

cette enquête, des pistes d'amélioration de la réglementation en vigueur pourront être étudiées.

Données clés

Auteur : [M. Gilles Lurton](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (7^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14095

Rubrique : Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : Artisanat, commerce et tourisme

Ministère attributaire : Économie sociale et solidaire et consommation

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [18 décembre 2012](#), page 7453

Réponse publiée au JO le : [19 février 2013](#), page 1888