

# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 14ème législature

établissements d'hébergement Question écrite n° 16286

### Texte de la question

M. Jean-Pierre Gorges appelle l'attention de Mme la ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme sur les difficultés rencontrées par les investisseurs en résidence de tourisme. Ils ont investi dans des programmes fiscalement avantageux, souvent dans le but de préparer leur retraite, mais se retrouvent dans des situations difficiles, les sociétés gestionnaires n'honorant plus leurs engagements. Ces investisseurs se voient contraints de rembourser la TVA ou la défiscalisation. Il lui demande quelles sont les mesures qui pourraient être mises en œuvre pour les protéger et dans quel délai.

#### 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. Jean-Pierre Gorges

Circonscription: Eure-et-Loir (1re circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite Numéro de la question : 16286 Version web: https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE16286

Rubrique: Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : Artisanat, commerce et tourisme

Ministère attributaire : Économie sociale et solidaire et consommation

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : <u>22 janvier 2013</u>, page 699 Réponse publiée au JO le : <u>19 février 2013</u>, page 1888