



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

exonération

Question écrite n° 75061

Texte de la question

M. Damien Meslot attire l'attention de M. le ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique sur la situation de nombreux investisseurs qui ont participé à des opérations immobilières menées dans le cadre des lois Demessine en zone de revitalisation rurale (ZRR). En effet, en souscrivant des bons commerciaux d'une durée de 9 ans, les copropriétaires sont liés aux exploitants de ces résidences de tourisme qui outrepassent leurs droits avec le soutien de la justice qui met en avant la protection des emplois. Les acquéreurs peinent à renforcer leurs crédits en raison des loyers qui sont inférieurs aux charges et l'investissement est totalement dévalorisé. Enfin, sur le plan fiscal les contribuables se voient modifier des redressements alors que leurs investissements soutenus et encouragés par l'État n'ont pas généré les effets attendus. Outre les pratiques des exploitants, les copropriétaires subissent les actions des services fiscaux. C'est pourquoi il lui demande de bien vouloir lui faire part de son sentiment sur la position de ces investisseurs et de lui indiquer quelles mesures il entend prendre dans le domaine fiscal ou délégarion des résidences de tourisme et s'il entend soutenir le projet d'une commission d'enquête parlementaire sur les effets de ces incitations fiscales.

Texte de la réponse

Les personnes physiques qui ont acquis des logements situés dans des résidences de tourisme classées situées dans certaines zones du territoire national ou qui ont réalisé des travaux dans certains logements touristiques peuvent bénéficier des réductions d'impôt sur le revenu prévues aux articles 199 decies E à 199 decies G du code général des impôts (CGI), sous réserve du respect de certaines conditions, parmi lesquelles celles tenant au classement de la résidence et à la location du logement pendant au moins neuf ans. S'agissant des contrôles fiscaux réalisés, l'administration fiscale s'assure du respect des conditions d'application de ces dispositifs pendant toute la durée de l'engagement de la location. Lorsque l'administration fiscale constate qu'une des conditions en contrepartie desquelles la réduction d'impôt est accordée, n'est pas respectée, la réduction d'impôt dont ont bénéficié les contribuables fait l'objet d'une reprise au titre de l'année au cours de laquelle intervient ce non respect. D'une manière générale, il est rappelé que l'administration fiscale s'attache à contrôler, de manière régulière, la justification des avantages fiscaux dont bénéficient les contribuables et cela quel que soit le secteur d'activité concerné. Ainsi, au cas particulier, en cas de non-respect de l'engagement de location ou de cession du logement pendant cette période, la réduction d'impôt pratiquée est susceptible d'être reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de celle de la cession. En effet, la cession du logement entraîne soit la résiliation du bail, soit sa transmission à l'acquéreur ; dans les deux cas, le cédant ne respecte pas son engagement de location. Toutefois, afin de protéger les investisseurs confrontés aux défaillances des gestionnaires de résidences de tourisme, les conditions d'application de ces réductions d'impôt ont été à plusieurs reprises assouplies, pour en maintenir le bénéfice aux investisseurs dans certaines situations. En effet, la rupture de l'engagement 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 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 précédent, être supérieure à un mois sans toutefois pouvoir excéder douze mois. Ces précisions figurent au BOI-IR-RICI-50-10-20 publié au Bulletin officiel des finances publiques – Impôts (BOFIP - I). En outre, l'article 87 de la loi de finances pour 2010 (n° 2009-1673 du 30 décembre 2009) a prévu une exception à la remise en cause de la réduction d'impôt. Ainsi, dans le cas où la candidature d'un autre gestionnaire n'a pu être retenue après un délai d'un an et où les copropriétaires détiennent ensemble au moins 50 % des logements de la résidence, ceux-ci peuvent substituer au gestionnaire défaillant une ou un ensemble d'entreprises qui assurent les mêmes prestations pour la période de location restant à courir, dans les conditions fixées par le décret no 2011-545 du 18 mai 2011 (Journal officiel du 20 mai 2011). Cette faculté est commentée au BOI-IR-RICI-50-10-30 publié au BOFIP - Impôts. Enfin, compte tenu non seulement des dérives constatées dans la commercialisation du dispositif et des conséquences préjudiciables qui en résultent pour les investisseurs, mais aussi de l'inefficacité d'une partie de la dépense fiscale qui génère ainsi une offre de logement excédentaire ne correspondant pas aux besoins du marché, l'article 92 de la loi no 2010-1657 de finances pour 2011 a supprimé, à compter du 1er janvier 2011, l'avantage fiscal concerné au titre de l'acquisition de logements en résidences de tourisme, qui devait s'éteindre au 31 décembre 2012, tout en le maintenant par exception jusqu'à cette échéance au titre de la réalisation de travaux dans des logements existants. En ce qui concerne la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), la taxation des loyers facturés à la société exploitante a pour corollaire la possibilité pour le propriétaire de l'immeuble de déduire la TVA ayant grevé l'acquisition de son investissement immobilier. La disposition prévue à l'article 178 de l'annexe II au CGI, qui prévoyait un reversement intégral de la taxe initialement déduite lorsque la condition de location par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans n'était pas respectée, a été supprimée par le décret no 2009-510 du 5 mai 2009. En conséquence, les investisseurs confrontés à une situation de défaillance de la société gestionnaire de la résidence de tourisme ne sont exposés au risque de devoir restituer la TVA initialement remboursée, diminuée d'un vingtième par année écoulée depuis l'acquisition de l'immeuble, que dans la mesure où les activités auxquelles ce dernier concourt ne seraient, en définitive, plus soumises à la TVA. Ainsi, si les propriétaires parviennent à conclure un contrat avec un nouveau gestionnaire fournissant des prestations d'hébergement répondant aux conditions fixées par le a du 4° de l'article 261 D du CGI, aucune régularisation de la TVA déduite « en amont » ne sera exigible. Il en sera de même si, en dehors du dispositif « Demessine ZRR », les propriétaires décident d'affecter leur appartement à une activité hôtelière ou para hôtelière soumise à la TVA (a et b du 4° de l'article 261 D précité 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 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 tenu de procéder au reversement de la TVA.

Données clés

Auteur : [M. Damien Meslot](#)

Circonscription : Territoire de Belfort (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 75061

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : Économie, industrie et numérique

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [3 mars 2015](#), page 1431

Réponse publiée au JO le : [5 juillet 2016](#), page 6365