



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Régime LMNP - investissement en territoire touristique

Question écrite n° 39183

### Texte de la question

Mme Anne Brugnera attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès du ministre de l'Europe et des affaires étrangères, chargé du tourisme, des Français de l'étranger et de la francophonie sur la situation des particuliers ayant investi dans des appartements meublés non-professionnels dans des résidences services en territoire touristique. La crise de la covid-19 a particulièrement touché l'activité touristique et par conséquent la santé financière des entreprises comme des particuliers investissant dans les littoraux et les montagnes pour l'accueil des vacanciers. Ces particuliers investisseurs sont directement impactés par la fermeture des stations et la baisse de la fréquentation touristique. En effet, ils bénéficient d'un régime fiscal particulier, qui ne les considère pas comme des professionnels (régime LMNP) et dès lors ne leur permet pas d'être éligibles aux dispositifs d'aide. Certains groupes de tourisme ont gelé les versements de loyers à ces investisseurs du fait de la crise. Sans entrée financière locative, ils doivent continuer à payer les taxes et remboursements d'emprunt. La crise que connaît ce modèle économique fragilise de petits investisseurs qui ont peu de ressources au-delà de cet investissement familial. À l'heure de la relance, elle souhaiterait savoir si ses services prennent en compte la situation de ces particuliers et si des dispositifs fiscaux de relance de l'investissement dans le tourisme sont à l'étude afin de favoriser une reprise dynamique de l'aménagement touristique du territoire.

### Texte de la réponse

Dès le début du confinement, le Gouvernement a déployé des mesures de freinage de l'épidémie en limitant les déplacements. Ces mesures ont placé de nombreuses résidences de tourisme dans une situation économique délicate, faute de clientèle. Dans ce contexte, certains gestionnaires de résidences ont informé leurs bailleurs de leur intention de ne pas verser temporairement de loyer ou de reporter les loyers dont ils étaient pourtant redevables, selon les termes de leur bail commercial. Le Gouvernement a pleinement conscience des inquiétudes des propriétaires-investisseurs face à cette situation. Ces inquiétudes sont d'autant plus compréhensibles qu'une majorité des propriétaires de résidences de tourisme ont souscrit des emprunts pour l'acquisition de leurs biens donnés à bail. Des retards, des paiements partiels, voire des non-paiements de loyer, pourraient les placer dans une situation difficile vis-à-vis de leurs banques. Le Gouvernement s'est employé à faciliter les discussions entre les propriétaires-bailleurs et les exploitants de résidence de tourisme, pour parvenir à un compromis qui préserve la situation économique des résidences et les droits des propriétaires-investisseurs. Au cours des mois d'avril et mai 2020, des échanges sont notamment intervenus entre le Syndicat national des résidences de tourisme, qui regroupe un ensemble de gestionnaires, et la Fédération nationale des propriétaires en résidence de tourisme. Le contenu de ces discussions forme ainsi la trame d'un canevas non contraignant, pour servir de base de discussion contractuelle entre les bailleurs et les locataires-exploitants. L'Etat n'est pas partie dans cette relation contractuelle. En outre, la médiation entre bailleurs et locataires commerçants conduite par la médiatrice du crédit aux entreprises, s'est traduite par la rédaction d'une charte encadrant les reports et annulations de loyers pour la période du premier confinement et la période de reprise jusqu'au 30 septembre 2020. Tous les commerçants et bailleurs, indépendamment de leur adhésion aux fédérations signataires, peuvent utiliser la charte pour régler au mieux les conditions de paiement des loyers sur

la période du premier confinement et de reprise. Ainsi, les propriétaires de lots au sein d'une résidence de tourisme et les sociétés gestionnaires peuvent utilement s'appuyer sur ce document pour conduire leurs négociations. Afin de faciliter la mise en place d'accords entre les parties, il est proposé aux bailleurs et aux preneurs de baux commerciaux de recourir à des modes amiables de règlement des différends, soit à la commission départementale de conciliation des baux commerciaux, soit au médiateur des entreprises. Toutefois, dans la mesure où il s'agit de litiges entre professionnels et particuliers, la commission départementale de conciliation des baux commerciaux devra être saisie en priorité (généralement, la médiation des entreprises n'intervient pas dans les litiges entre une entreprise et un particulier). Il a été demandé au SNRT de se mettre en relation avec la Fédération bancaire française, afin que soient recherchées des solutions individualisées à l'endettement des investisseurs-particuliers. Concernant les mesures de soutien économique en faveur des gestionnaires de résidence de tourisme, ces derniers ont pu, dès le début de la crise sanitaire, bénéficier du plan de soutien au secteur du tourisme, notamment des dispositifs du Prêt Garanti par l'Etat saison et de l'activité partielle. Toutefois, malgré ces aides, les entreprises gestionnaires font face à des difficultés économiques, du fait des restrictions des déplacements et de fermeture des frontières alors que celles-ci doivent assurer leurs charges fixes. Ainsi, le décret du 24 mars 2021 institue une aide visant à compenser les coûts fixes non couverts des entreprises dont l'activité est particulièrement affectée par l'épidémie de covid-19. Il concerne les résidences de tourisme à condition de remplir certains critères d'éligibilité. Le dispositif a été complété par le décret du 20 mai 2021 instituant une aide « coûts fixes » saisonnalité et une aide « coûts fixes » groupe. Ces mesures contribueront à permettre aux entreprises gestionnaires des résidences de tourisme de verser les loyers dus aux propriétaires dans des conditions satisfaisantes. En outre, l'article 20 de loi de finances pour 2021 institue un crédit d'impôt au profit des bailleurs qui consentent un abandon ou une renonciation des loyers au titre du mois de novembre 2020. Ce crédit d'impôt vise à inciter les bailleurs à annuler une partie des loyers dus par leurs entreprises locataires qui sont administrativement fermées ou particulièrement affectées par les restrictions sanitaires mises en œuvre. Tous les bailleurs y sont éligibles, personnes physiques ou personnes morales, quel que soit leur régime fiscal. Le dispositif se traduit pour les bailleurs d'entreprises de moins de 250 salariés, par un crédit d'impôt de 50 % des sommes abandonnées. Pour les bailleurs d'entreprises de 250 à 5 000 salariés, le crédit d'impôt se traduit par un crédit d'impôt de 50 % des sommes abandonnées, dans la limite des deux tiers du montant du loyer. Cette mesure peut permettre dans certains cas de contribuer à faciliter les discussions entre les bailleurs et les gestionnaires de résidences, et de les aider à trouver une solution équilibrée.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Anne Brugnera](#)

**Circonscription :** Rhône (4<sup>e</sup> circonscription) - La République en Marche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 39183

**Rubrique :** Tourisme et loisirs

**Ministère interrogé :** [Tourisme, Français de l'étranger et francophonie](#)

**Ministère attributaire :** [Tourisme, Français de l'étranger et francophonie](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [25 mai 2021](#), page 4329

**Réponse publiée au JO le :** [20 juillet 2021](#), page 5906