

ASSEMBLÉE NATIONALE

31 décembre 2008

PROJET DE LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2009 - (n° 1359)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 1

présenté par
M. Michel Bouvard

ARTICLE ADDITIONNEL

AVANT L'ARTICLE PREMIER, insérer l'article suivant :

I. – Après le premier alinéa de l'article 199 *decies* E du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour 2009, cette réduction d'impôt s'applique également à l'acquisition d'un logement achevé depuis moins de trois ans répondant aux autres critères fixés au premier alinéa, et qui a fait l'objet avant la vente d'une mise en location par le promoteur à la suite d'une période de commercialisation vaine d'au moins trois mois après son achèvement. Les logements loués dans ces conditions sont gérés par le gestionnaire de la résidence de tourisme sur la base d'une convention avec le promoteur et entrent dans le quota de logements nécessaires au classement en résidence de tourisme. Les modalités d'application de cet article sont fixées par décret. »

II. – Les pertes de recettes pour l'État sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La crise économique actuelle et la crise de crédit qui lui est liée amènent aujourd'hui un certain nombre de promoteurs constructeurs de résidences de tourisme à se retrouver en présence de lots invendus dans de nouvelles résidences de tourisme, soit que ceux-ci n'aient pas trouvé d'acheteurs, soit – cas plus fréquent - que ces derniers se soient désistés.

Cette situation fragilise les promoteurs concernés, dont la rentabilité des opérations se trouve compromise, et qui risquent devant cette situation de geler les projets à venir, aggravant encore la crise immobilière.

Elle fragilise aussi et surtout les investisseurs particuliers, qui ont investi dans ces résidences. En effet, leur réduction d'impôt est conditionnée par le classement de la résidence de tourisme concernée, classement qui suppose une gestion locative par un opérateur unique d'au moins 70 % des appartements. Si trop d'appartements restent invendus dans le délai imparti pour le classement, ils perdront donc à la fois la réduction d'impôt et les revenus locatifs qu'ils pouvaient espérer en tirer.

Elle pénalise enfin l'économie locale, puisque les lits « froids » - et plus encore les lits invendus – génèrent moins de retombées économiques et fiscales que des lits « chauds ».

Pour remédier à ce problème, il vous est donc proposé d'assimiler les logements loués pendant quelques mois par les promoteurs à des logements neufs, afin d'éviter de bloquer le système. Ceci permettrait à la fois de réduire les pertes des promoteurs, de maintenir l'activité et surtout de préserver le classement en résidence de tourisme, ces appartements loués en attendant la vente devant être gérés par le gestionnaire de la résidence et entrant dans le quota de 70 % minimum de logements gérés par un gestionnaire unique.

La mesure constitue un important moyen de soutien à l'activité immobilière dans des régions qui seront les premières touchées, et s'insère donc parfaitement dans un plan de relance. Par ailleurs, son coût budgétaire est faible puisqu'elle vise des logements déjà éligibles, en ne faisant que préserver leur éligibilité.

La mesure est strictement limitée à 2009, quitte si la situation économique ne s'améliorait pas et au regard des premiers retours à la proroger.