

ASSEMBLÉE NATIONALE

7 novembre 2009

LOI DE FINANCES POUR 2010 - (n° 1946)
(Seconde partie)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II - 173

présenté par
M. Carrez, Rapporteur général
au nom de la commission des finances,
Mme Girardin et M. Michel Bouvard

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 45, insérer l'article suivant :**

I. A. – Avant la dernière phrase du cinquième alinéa de l'article 199 *decies* E du code général des impôts sont insérées trois phrases ainsi rédigées :

« Pour les logements mentionnés aux *a* et *c* du 1 de l'article 199 *decies* F, le propriétaire s'engage à les louer nus pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence de tourisme ou du village résidentiel de tourisme classé. En cas de défaillance du gestionnaire résultant d'un manquement grave à ses obligations contractuelles, notamment par le non-paiement des loyers, l'ouverture d'une procédure collective, le non-respect de ses obligations légales quant aux règles prescrites au titre de la défiscalisation ou tout autre évènement pouvant compromettre le statut fiscal de l'opération, si la candidature d'un autre gestionnaire n'a pu être retenue après un délai d'un an dans les stipulations du bail initial, les propriétaires formés sous une structure adaptée peuvent substituer au gestionnaire de la résidence de tourisme une ou un ensemble d'entreprises qui doivent assurer les mêmes prestations et sur les mêmes périodes conformément aux prescriptions légales, dans des conditions fixées par décret. Cette faculté leur est ouverte dès qu'ils représentent au moins 50 % des propriétaires de la résidence concernée. »

B. – Le 4 de l'article 199 *decies* F du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements mentionnés aux *a* et *c* du 1, le propriétaire doit s'engager à les louer nus pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence de tourisme ou du village résidentiel de tourisme classé. En cas de défaillance du gestionnaire résultant d'un manquement grave à ses obligations contractuelles, notamment par le non-paiement des loyers, l'ouverture d'une procédure

collective, le non-respect de ses obligations légales quant aux règles prescrites au titre de la défiscalisation ou tout autre évènement pouvant compromettre le statut fiscal de l'opération, si la candidature d'un autre gestionnaire n'a pu être retenue après un délai d'un an dans les stipulations du bail initial, les propriétaires formés sous une structure adaptée pourront substituer au gestionnaire de la résidence de tourisme une ou un ensemble d'entreprises qui devront assurer les mêmes prestations et sur les mêmes périodes conformément aux prescriptions légales, dans des conditions fixées par décret. Cette faculté leur sera ouverte dès qu'ils représenteront au moins 50 % des propriétaires de la résidence concernée. »

II. – La perte de recettes pour l'État est compensée 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

En application de la loi Demessine (loi n° 98-1267 du 30 décembre 1998 instituant une réduction d'impôts en faveur des investissements locatifs réalisés dans certaines résidences situées dans les zones de revitalisation rurale (ZRR)), des particuliers ont investi dans les résidences de tourisme situées principalement en station de montagne.

Le montage financier (réduction d'impôt égale à 25% du montant de l'acquisition, dans la limite d'un plafond de 50000 € pour une personne seule et de 100 000 € pour un couple marié) était souvent fait par des opérateurs intervenant à la fois dans le domaine des remontées mécaniques et de l'immobilier de loisir, par le biais d'entités juridiques individualisées mais liées financièrement.

Devant les difficultés de certains opérateurs immobiliers et la défaillance de ces gestionnaires, les particuliers se trouvent dans une situation très difficile. L'activité commerciale n'étant plus effectuée, les locaux ne sont pas loués et les loyers non payés. Les propriétaires investisseurs (logement donné en location nue pendant au moins neuf ans à un exploitant de Résidence de tourisme) se retrouvent donc avec une perte sèche en terme de loyers, tout en ayant à leur charge les frais d'entretien et le remboursement de leurs emprunts.

Les dispositions légales ont conditionné le bénéfice d'exemptions fiscales, notamment en matière de TVA à l'engagement de louer pendant une période minimale (9 ans). À cause de la liquidation des opérateurs, les propriétaires sont dans l'incapacité de mettre sur le marché leurs appartements et risquent donc de faire l'objet d'un redressement fiscal conséquent.

Près de 5 400 copropriétaires des Alpes nord et sud, regroupés en vingt cinq associations, sont victimes du détournement du dispositif Demessine.

Cette situation suscite la multiplication de friches immobilières aux conséquences économiques et sociales catastrophiques pour les territoires de montagne concernés.

Il convient de clarifier la situation des propriétaires investisseurs. Il est donc proposé qu'en cas de défaillance du gestionnaire résultant d'un manquement grave à ses obligations contractuelles, les propriétaires formés au sein d'une structure adaptée et en partenariat avec une ou plusieurs entreprises locales, pourront se substituer à celui-ci et assurer les mêmes prestations sur les mêmes périodes conformément aux prescriptions légales. Cela aura pour conséquences positives, de pérenniser des emplois directs et indirects sur le bassin d'emploi local. Outre l'aspect fiscal-économique à palier, il faut également éviter que l'aspect social d'un territoire soit aussi affecté.