

ASSEMBLÉE NATIONALE

12 novembre 2009

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II - 274

présenté par
M. Michel Bouvard

ARTICLE ADDITIONNEL

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

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

A. Après l'avant-dernière phrase du cinquième alinéa de l'article 199 *decies* E sont insérées deux phrases ainsi rédigées :

« La réduction pratiquée ne fait pas l'objet d'une reprise si les copropriétaires substituent au gestionnaire défaillant de la résidence de tourisme une ou un ensemble d'entreprises qui assurent les mêmes prestations sur la période de location restant à couvrir conformément aux prescriptions légales, dans des conditions fixées par décret. Cette faculté leur est ouverte dès lors que la candidature d'un autre gestionnaire n'a pu être retenue après un délai d'un an et qu'ils détiennent au moins 50 % des appartements de la résidence. »

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

« La réduction pratiquée ne fait pas l'objet d'une reprise si les copropriétaires substituent au gestionnaire défaillant de la résidence de tourisme une ou un ensemble d'entreprises qui assurent les mêmes prestations sur la période de location restant à couvrir conformément aux prescriptions légales, dans des conditions fixées par décret. Cette faculté leur est ouverte dès lors que la candidature d'un autre gestionnaire n'a pu être retenue après un délai d'un an et qu'ils détiennent au moins 50% des appartements de la résidence. »

C. Au a de l'article 261 D, les mots : « exploitant qui a » sont remplacés par les mots : « ou plusieurs exploitants qui ont » ;

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée à due concurrence par la majoration de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement pour l'État, par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le dispositif dit Demessine a institué une réduction d'impôt en vue de favoriser le développement des résidences de tourisme dans les zones de revitalisation rurale. Ce dispositif a joué un rôle clé dans le développement du tourisme dans ces zones, notamment en permettant le développement des stations de montagne.

Cependant, les difficultés de certains opérateurs immobiliers et la défaillance de certains gestionnaires – qui touchent un nombre limité mais significatif de résidences - placent les particuliers concernés dans une situation très difficile. Ces défaillances se manifestent généralement d'abord par l'arrêt du paiement des loyers, puis l'activité commerciale n'est plus effectuée, les locaux ne sont plus loués et les loyers définitivement non payés. Les propriétaires investisseurs se retrouvent donc avec une perte sèche en termes de loyers, tout en ayant à leur charge les frais d'entretien et le remboursement de leurs emprunts. Ils risquent qui plus est la reprise de leur avantage fiscal si la résidence n'est pas reprise dans un délai d'un an.

Or certaines de ces résidences, du fait de leurs caractéristiques ou d'un nombre trop important de résidences construites en un même lieu ne trouvent pas de repreneurs, ou à des conditions léonines qui réduisent à néant l'équilibre économique de leur investissement, voire ne permettent même pas de maintenir l'avantage fiscal, les montants de loyers proposés étant insuffisants pour cela.

Ces investisseurs, de bonne foi, se retrouvent donc piégés. La situation est également catastrophique pour les territoires concernés, créant des friches immobilières aux conséquences économiques et sociales catastrophiques.

Il convient de clarifier la situation des propriétaires investisseurs. Cela aura notamment pour conséquence de pérenniser des emplois directs et indirects sur le bassin d'emploi local.

Il est donc proposé qu'en cas de défaillance du gestionnaire, résultant notamment d'un manquement grave à ses obligations contractuelles, les propriétaires formées au sein d'une structure adaptée et en partenariat avec une ou plusieurs entreprises locales, puissent se substituer à celui-ci et assurer les mêmes prestations sur les mêmes périodes conformément aux prescriptions légales. Pour préserver l'exploitation normale des résidences de tourisme, cette possibilité leur est offerte s'ils groupent plus de 50 % des appartements et s'ils n'ont pas pu trouver dans le délai d'un an qui leur est donné pour cela de gestionnaires proposant des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne le logement proposé.

La rédaction proposée vise les deux volets du dispositif, la réduction d'impôt d'une part, son aspect le plus connu, mais aussi le régime spécifique de TVA, qu'il convient de ne pas oublier.