

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 décembre 2010

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2010 - (n° 2944)

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 201 Rect.

présenté par
M. Michel Bouvard

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 26, insérer l'article suivant :

À l'avant-dernière phrase du cinquième alinéa de l'article 199 *decies* E du code général des impôts, après le mot : « retenue », sont insérés les mots : « , qu'aucune autre solution de continuité d'activité n'a été homologuée ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

En loi de finances pour 2010, le dispositif d'incitation à l'investissement en résidence de tourisme en zone de revitalisation rurale a été assoupli pour permettre aux propriétaires d'appartements situés dans des résidences qui n'avaient pas pu trouver de nouvel exploitant de se mettre en autoexploitation sans que l'avantage fiscal qui leur avait été concédé ne soit repris.

Il s'agissait là d'une nécessité : un certain nombre de propriétaires, du fait de la gestion défailante de leurs résidences et de l'absence de repreneurs, se voyaient menacés de perdre non seulement l'avantage fiscal obtenu mais l'objet même de leur investissement, puisque la résidence n'aurait plus été exploitée, et sans même qu'ils aient eu la possibilité d'explorer toutes les pistes de poursuite de l'activité puisque la reprise de l'exploitation pour leur compte leur était interdite.

Cela étant, la rédaction adoptée à l'époque manquait de précision et génère aujourd'hui d'importants contentieux. Ans le as de reprises homologuées par les tribunaux de commerce, il arrive en effet que certains propriétaires décident de refuser le nouvel exploitant choisi par le tribunal et se mettent d'eux-mêmes en autoexploitation.

Cette situation est dangereuse, en raison des difficultés pratiques qu'elle soulève – gestion des parties communes, etc. – mais aussi parce qu'elle met en danger les investisseurs, soit que le

conflit ne permette pas d'atteindre les taux de gestion commune nécessaire au maintien de l'avantage, soit que les propriétaires qui auraient suivi la décision du tribunal de commerce se retrouvent en minorité et risquent de ce fait de perdre l'avantage fiscal.

En l'état actuel des choses, cette situation interdit aujourd'hui la mise en exploitation de certaines résidences, avec de lourdes conséquences pour les propriétaires mais aussi pour l'économie locale et les collectivités d'implantation.

L'objet de cet amendement est donc de préciser que l'autoexploitation est autorisée « dès lors qu'aucun gestionnaire n'a pu être retenu », faute de candidats ou en raison de conditions trop dures, et qu'aucune reprise n'a pu être homologuée par les tribunaux de commerce.

Cette précision est conforme aux intentions du législateur en 2009, qui visait bien les cas où aucune reprise n'était possible, et seulement eux, le principe de l'exploitation par un gestionnaire professionnel restant dès que possible la norme.

Il est à noter que cette précision ne lèse en aucun cas les droits des propriétaires : dans le cadre des procédures devant les tribunaux de commerce, il leur est possible de présenter dans les offres concurrentes un projet de reprise en autoexploitation. Dans les dernières procédures, plusieurs dossiers d'autoexploitation ont été présentés, et certains retenus par le tribunal. Celui-ci les retient s'ils sont les mieux disant, non seulement pour les propriétaires eux-mêmes mais aussi pour l'économie de la zone puisque le dispositif bénéficiant d'une aide de l'Etat doit viser l'intérêt général et non le seul intérêt financier des propriétaires. Cela étant, l'étude économique qui accompagne les reprises leur garantit –et doit leur garantir – des clauses de reprises conformes également à leurs intérêts.