

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 novembre 2018

PLF POUR 2019 - (N° 1255)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° II-1686

présenté par

Mme Bonnivard, Mme Duby-Muller, M. Brun, M. Bony, M. Saddier, M. Naegelen, Mme Lorho, M. Le Fur, M. Hetzel, M. Aubert, M. Door, M. Bazin, M. Masson, M. Reda, M. Vialay, Mme Louwagie, M. Descoeur, Mme Valentin, M. Viry, Mme Genevard, Mme Deprez-Audebert, M. Rolland, Mme Dalloz, M. Morel-À-L'Huissier, M. Abad, M. Sermier, M. Emmanuel Maquet, M. Leclerc, Mme Kuster, M. Ramadier, M. Straumann, M. Cordier, M. Cinieri, M. Perrut et Mme Bassire

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 58, insérer l'article suivant:**

I. – Après l'article 199 *sexvicies* du code général des impôts, il est inséré un article 199 *sexvicies* A ainsi rédigé :

« Art. 199 *sexvicies* A. – I. – Les contribuables imposés en France au sens de l'article 4A peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre de dépenses engagées à compter du 1er janvier 2019 et jusqu'au 31 décembre 2026, dans le cadre d'une rénovation de logement achevé depuis au moins quinze ans et qu'ils destinent à une location meublée, n'étant pas exercée à titre professionnelle et dont le produit est imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

« Les logements visés à l'alinéa précédent doivent être situés dans une commune touristique au sens des articles L 133-11 et L 133-12 du code du tourisme, située en zone de montagne au sens de l'article 3 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne. »

« II. – La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des travaux de rénovation entrant dans le cadre du I retenue pour sa fraction inférieure à 22 000 €.

« Le taux de la réduction d'impôt est de 20 %.

« Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix des dépenses de travaux correspondant à ses droits dans l'indivision.

« La réduction d'impôt est répartie sur quatre années.

« Ce dispositif ne pourra être reconduit qu'au terme des quatre années d'application de ladite réduction d'impôt.

« La réduction est accordée au titre de l'année d'achèvement de ces travaux et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des trois années suivantes à raison d'un quart de son montant total au titre de chacune de ces années.

« Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette même année, le solde peut être imputé sur l'impôt dû au titre des cinq années suivantes.

« III. – Le propriétaire doit s'engager à louer son logement à un exploitant professionnel de Résidences de Tourisme, ou bien à le mettre en location par tout autre moyen pendant au moins neuf ans, sur une période minimum de douze semaines chaque année, avec une location effective d'un minimum de huit semaines en haute saison.

« Le logement doit être proposé à la location dans un délai maximum de neuf mois qui suit la date d'achèvement des travaux de rénovation.

« En cas de non-respect de l'engagement de location ou de cession du logement, la réduction pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de cession. Toutefois, en cas de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, la réduction d'impôt n'est pas reprise.

« La réduction n'est pas applicable au titre des logements dont le droit de propriété est démembré. Toutefois lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéficiaire de la réduction prévue au présent article pour la période restant à courir à la date du décès.

« IV. – Un contribuable ne peut pour le même logement bénéficier à la fois des réductions d'impôts du présent article et de celles mentionnées aux articles 199 *undecies* A et *undecies* B.

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévue aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le modèle français d'hébergement touristique est en grande partie constitué de résidences de tourisme. En effet, elles représentent –avec 785 000 lits–, 28% du parc de l'hébergement touristique

commercial, et dans les départements les plus touristiques, tant à la mer qu'à la montagne, ce taux grimpe à 50%. En montagne, c'est le 1er mode d'hébergement commercial atteignant parfois 80% de la capacité de l'hébergement touristique. Or, 1 à 2% de ces lits sortent chaque année des baux collectifs (mer et montagne), soit 5 000 à 10 000 lits qui sortent du parc locatif, avec des conséquences extrêmement négatives pour toute la filière économique touristique de ces territoires, qu'ils soient du littoral, de montagne ou d'ailleurs, alors que des contraintes fortes pèsent sur la construction de nouveaux hébergements.

En montagne, encore plus spécifiquement, le modèle économique de nos stations de sport d'hiver est entièrement dépendant du nombre de lits effectivement marchand (c'est-à-dire loués plus de 8 semaines dans la saison), puisque l'aménagement, la modernisation ou le simple remplacement de remontées mécaniques très capitalistique (une remontée mécanique de base coûte en moyenne 8 millions d'euros) dépend du nombre de forfaits vendus, lui-même dépendant directement du nombre de lits réellement occupés.

Par ailleurs, un nombre conséquent de ces résidences sont vieillissantes et nécessitent des travaux pour répondre aux attentes de la clientèle actuelle.

Il est donc urgent, pour la compétitivité de l'offre de la filière touristique française, de mettre en place un dispositif visant à rénover et à remettre en marché efficacement et durablement ces lits existants.

Malgré les annonces du Gouvernement sur des expérimentations dans 13 stations pour appréhender cette difficulté, de nombreux dispositifs ont déjà été testés qu'ils soient locaux ou nationaux (outils de rénovation et portage de la Caisse des Dépôts), sans effets significatifs, s'ils ne sont pas accompagnés d'un dispositif d'incitation fiscale à l'intention des propriétaires de ces logements, propriétaires qui sont au cœur du système.

Face à cette difficulté, cet amendement vise à inciter, par une réduction d'impôt, les propriétaires de biens de résidences de tourisme à rénover leur appartement et à le mettre en location effectivement au moins 8 semaines par an pendant au moins 9 ans. Conscient de la nécessaire maîtrise de la dépense publique, cet amendement est conçu afin d'éviter tout effet d'aubaine trop coûteux en termes de dépense fiscale, et est circonscrit aux résidences de tourisme de plus de 15 ans afin de contenir son coût tout en répondant à cette problématique. Dans la loi de finances pour 2017, le législateur avait décidé de réorienter le dispositif dit « Censi-Bouvard » en créant une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de la réhabilitation du parc existant des résidences de tourisme, centré sur des travaux de grande ampleur portant sur l'ensemble de la résidence et adoptés en assemblée générale de copropriété entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2019. Ce nouveau ciblage n'a eu qu'une attractivité très faible, compte tenu du caractère très limité des travaux exigibles et des conditions de réalisation de ceux-ci. D'après les informations communiquées à la Rapporteuse spéciale, cette aide fiscale n'a pas été utilisée et n'a donc, à ce jour, rien coûté à l'État. Le budget provisionné pour cet avantage fiscal pourrait donc être utilement redirigé pour compenser la charge induite par l'amendement aujourd'hui proposé.

Cet amendement prévoit un montant maximal du coût des travaux de rénovation pris en compte pour le calcul de la réduction fiscale de 22 000 €, et un taux de réduction d'impôt de 20 %. La déduction est donc plafonnée à 4 400 € répartie sur 4 ans, soit une réduction d'impôts de 1 100 € par an maximum. En échange, le propriétaire doit s'engager à louer son logement à un exploitant

professionnel de résidence de tourisme, ou bien le mettre en location pendant au moins 9 ans, 12 semaines minimum chaque année et avec une location effective de 8 semaines minimum en haute saison.