

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 novembre 2009

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

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° II - 260

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. Le premier alinéa de l'article 199 *decies* E est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Par dérogation, l'indexation de tout ou partie du loyer sur le chiffre d'affaires ou le résultat et la possession par le propriétaire des meubles présents dans le logement ne font pas obstacle à l'imposition dans la catégorie des revenus fonciers. »

B. Le 1 de l'article 199 *decies* F est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation, pour les logements visés aux a et c, l'indexation de tout ou partie du loyer sur le chiffre d'affaires ou le résultat et la possession par le propriétaire des meubles présents dans le logement ne font pas obstacle à l'imposition dans la catégorie des revenus fonciers. ».

C. En conséquence, à la première phrase du cinquième alinéa de l'article 199 *decies* E, le mot : « nu » est supprimé.

D. En conséquence, à la première phrase du premier alinéa du 4 de l'article 199 *decies* F, le mot : « nus » est supprimé.

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

Les articles 199 *decies* E et F prévoient l'obligation propre au régime fiscal des résidences de tourisme en zone de revitalisation rurale de déclarer les loyers perçus en revenus fonciers uniquement. Cette obligation a deux conséquences directes.

D'abord, elle impose une location nue des logements concernés, l'achat et la propriété des meubles étant du ressort du gestionnaire. Il s'agit là d'une source de complexité et de difficultés pour les propriétaires. En effet, d'une part, la question du devenir des meubles installés soulève des difficultés nombreuses à chaque changement de gestionnaire, qu'il soit volontaire ou lié à la défaillance de celui-ci. D'autre part, l'obligation pour le gestionnaire d'acheter les meubles est une des raisons du niveau élevé des fonds de concours dans ces opérations, niveau élevé qui favorise l'implantation de gestionnaires imprudents ou peu scrupuleux et par là même fragilise le système et augmente les défaillances.

D'autre part, cette obligation fait peser une épée de Damoclès sur une partie des investisseurs. En effet, les opérateurs, notamment dans les cas de reprise, proposent de plus en plus souvent un loyer binaire, avec une partie fixe et une partie en intéressement au chiffre d'affaire, voire au résultat, de l'exploitant ou de la résidence. Or la doctrine fiscale, dans d'autres domaines où l'on recourt pour la location aux baux commerciaux, tend à assimiler ce type de loyer à des BIC. Conditionner le bénéfice du régime à une imposition en foncier nu est donc un risque non négligeable pour eux.

Cet amendement vise donc à lever ce risque et à permettre que les propriétaires soient propriétaires de meubles installés dans la Résidence, sans toucher par ailleurs à la nature du régime lui-même pour ne changer en rien l'ampleur de l'avantage fiscal accordé. Il prévoit simplement que, par dérogation aux règles communément admises, ni le recours à des loyers intéressés ni le statut des meubles ne remettent en cause l'imposition en revenus fonciers.