



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

revenus fonciers

Question écrite n° 31074

Texte de la question

M. Stéphane Demilly attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les conséquences préoccupantes pour les particuliers ayant acheté un appartement dans le cadre de la loi Demessine lorsque la société de gestion est placée en redressement judiciaire. Ce dispositif permet aux particuliers de bénéficier d'une exonération de TVA et d'un crédit d'impôt annuel pour l'achat d'un appartement neuf (destiné à la location touristique) dans certaines communes, notamment en montagne. L'appartement doit être loué par bail commercial pendant 9 années. Dans l'état actuel de la législation, lorsque le bailleur est insolvable, les propriétaires sont tenus de rembourser les avantages fiscaux dont ils ont bénéficié. Ces propriétaires ont souvent emprunté pour cet investissement immobilier qui leur était présenté comme un placement « sans risque ». La défaillance de la société de gestion les place dans une situation financière délicate puisqu'ils ne touchent plus les loyers, mais continuent de rembourser leur prêt. Il souhaite donc savoir si le Gouvernement entend prendre des mesures pour pallier cette situation qui met en péril les économies de milliers de petits investisseurs.

Texte de la réponse

S'agissant du régime fiscal applicable en matière d'impôt sur le revenu, en l'état actuel de la législation, le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu, au titre des investissements locatifs réalisés dans des résidences de tourisme classées, prévue aux articles 199 decies E à G du code général des impôts (CGI), est subordonné à un engagement du contribuable de louer le logement de manière effective et continue, pendant au moins neuf ans, à l'exploitant de la résidence de tourisme. La location doit prendre effet dans le mois qui suit la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition, si elle est postérieure, ou dans le mois qui suit la date d'achèvement des travaux. En cas de changement d'exploitant de la résidence au cours de la période couverte par l'engagement de location, le logement doit en principe être loué au nouvel exploitant dans un délai d'un mois et jusqu'à la fin de cette période. En cas de non-respect de l'engagement de location, la réduction d'impôt pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession du logement. Cette rupture de l'engagement peut notamment être constituée lorsque l'exploitant cesse d'être en mesure de prendre le logement en location et qu'aucun nouvel exploitant ne prend le logement à bail dans le délai d'un mois et jusqu'à la fin de la période couverte par l'engagement. Cela étant, compte tenu de la démarche engagée par les professionnels du secteur visant à la mise en place d'une charte de bonnes pratiques afin d'assurer une information plus complète et une meilleure protection des personnes physiques qui investissent dans ces opérations, il peut être admis, dans certains cas limitativement énumérés de défaillance de l'exploitant, une période de vacance qui ne peut excéder douze mois. Il est précisé que les cas de défaillance concernés par cette mesure de tempérament s'entendent exclusivement de la liquidation judiciaire de l'exploitant, de la résiliation ou de la cession du bail commercial par l'exploitant avant le terme de la période couverte par l'engagement de location, ou de la mise en oeuvre par les investisseurs du bénéfice de la clause contractuelle prévoyant la résolution du contrat à défaut de paiement du loyer. À défaut de relocation effective à un nouvel exploitant dans un délai de douze mois à compter, selon le cas, soit de la date du jugement

d'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire, soit de la date de réception de la lettre recommandée par laquelle l'exploitant a signifié la résiliation ou la cession du bail aux copropriétaires, soit de la date de réception du commandement de payer contenant l'intention des copropriétaires d'user du bénéfice de la clause résolutoire, le service devra procéder à la remise en cause de la réduction d'impôt précédemment accordée. Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article D. 321-2 du code du tourisme, les copropriétaires ont une obligation durable de location d'au moins 70 % des appartements de la résidence et que le gestionnaire doit être unique pour l'ensemble de la résidence de tourisme. Ces nouvelles règles doctrinales s'appliquent à compter de la publication au Bulletin officiel des impôts (BOI) de l'instruction administrative portant à la connaissance des services ces nouvelles dispositions, ainsi, en tant que de besoin, que pour le règlement des litiges en cours. S'agissant du régime fiscal applicable en matière de taxe sur la valeur ajoutée (TVA), il résulte de la combinaison des dispositions des articles 260 D et 261 D-4°-a du CGI que la location d'un immeuble, au profit d'une personne exploitant une résidence de tourisme classée destinée à l'hébergement des touristes, est soumise de plein droit à cette taxe lorsque le contrat de location est d'une durée d'au moins neuf années et que l'exploitant a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger. La taxation des loyers a pour corollaire la possibilité, pour le propriétaire de l'immeuble, d'exercer la déduction de la TVA ayant grevé l'acquisition de son investissement immobilier. Dans une instruction publiée au BOI sous la référence 3 A-13-91 du 19 juillet 1991, l'administration a eu l'occasion de préciser les conséquences, au regard du droit à déduction résultant de l'interruption du contrat de location initial d'une durée de neuf ans. En principe, dès lors qu'il n'affecte plus son immeuble à la réalisation d'opérations imposables ouvrant droit à déduction, le propriétaire est replacé sous le régime de l'exonération de la TVA des locations de locaux meublés ou garnis à usage d'habitation, à compter de la date à laquelle cette activité a été soumise à la taxe (article 178 de l'annexe II au CGI). Toutefois, il convient de préciser qu'ainsi que le prévoient les dispositions de l'article 207-III-1 nouveau de l'annexe II au CGI transposant les articles 184 à 189 de la directive n° 2006/112/CE du 28 novembre 2006 relative au système commun de TVA, le propriétaire n'est tenu de procéder qu'au reversement d'une fraction de la TVA dont il a opéré la déduction. Cette fraction est égale au montant de la TVA qu'il a antérieurement déduite, diminuée d'un vingtième par année écoulée depuis la date à laquelle l'immeuble a été acquis ou achevé. Il n'y a néanmoins pas lieu de procéder à ce reversement si le propriétaire continue d'affecter son bien immobilier à une activité locative soumise à la TVA, qui résulterait de la conclusion d'un nouveau bail commercial avec un nouvel exploitant respectant les conditions prévues par le a ou le b du 40 de l'article 261 D du CGI. Enfin, si le propriétaire cède son immeuble à un acquéreur qui l'affectera également à une activité locative soumise à la TVA, cette cession peut bénéficier des dispositions de l'article 257 bis du CGI concernant les transmissions d'une universalité totale ou partielle. Le cédant est alors dispensé du reversement de la TVA antérieurement déduite décrit ci-dessus qui serait normalement exigible dans l'hypothèse où la cession de l'immeuble ne serait plus passible de la TVA (CGI, art. 257-7°).

Données clés

Auteur : [M. Stéphane Demilly](#)

Circonscription : Somme (5^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 31074

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 23 septembre 2008, page 8108

Réponse publiée le : 2 décembre 2008, page 10446