



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 56125

Texte de la question

M. Claude Birraux appelle l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur l'immobilier défiscalisé, notamment dans le cadre de la loi Demessine. En effet, une Association de défense des intérêts des copropriétaires de la Grande autane à Orcières-Merlette (ADICOGAOM) s'est constituée et adhère à la FEDART, fédération des résidences de tourisme. Le scandale de l'immobilier défiscalisé en résidence de tourisme a fait plusieurs milliers de victimes. Elles se sont trouvées piégées par le dispositif législatif qui au final a bénéficié aux promoteurs et aux gestionnaires des résidences. Les risques sont portés par les seuls contribuables qui voulaient défiscaliser et qui se sont endettés pour la plupart sur des périodes bien supérieures au bail. Il est arrivé aussi que les services fiscaux mettent un terme à la défiscalisation et demander le remboursement des sommes perçues. Depuis plus de trois ans, individuellement ou *via* leurs associations, ces contribuables ont alerté les ministères concernés mais restent à ce jour sans réponse. Pour information, les propriétaires de plusieurs dizaines de résidences de tourisme vivent le même scénario, bien rôdé maintenant ; la défaillance du gestionnaire. L'exemple le plus connu est celui de Transmontagne, mais bien d'autres existent, sans réaction de l'État. La loi n'a pas prévu la défaillance du gestionnaire ou son incurie ! Aucune surface financière minimale n'est imposée par le législateur aux sociétés de gestion qui engagent la fiscalité des propriétaires pour une période minimale de neuf ans, sans aucune garantie réelle. L'effort financier induit est, pour ces familles en situation financière déjà fragile, insupportable et conduira inévitablement certaines à un surendettement, voire même à une faillite personnelle. Aucun engagement prévu par la loi (création quantifiée d'emplois, développement des zones de revitalisation rurale, promotion touristique à l'étranger, image de marque auprès des investisseurs étrangers...) n'a été respecté et les nouvelles lois récemment votées vont permettre les mêmes problèmes, par les mêmes acteurs, au détriment non seulement des citoyens mais également des zones rurales concernées. Certains propriétaires britanniques et belges alertent déjà la communauté européenne sur le dispositif Demessine. C'est pourquoi il souhaiterait connaître les mesures qu'elle entend prendre afin de mettre fin à cet imbroglio législatif qui plonge des milliers de familles dans le désarroi le plus complet.

Texte de la réponse

Le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État a pris connaissance avec intérêt de la question relative à l'immobilier défiscalisé, notamment dans le cadre de la loi Demessine. Le bénéfice des réductions d'impôt sur le revenu au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur du tourisme, prévues aux articles 199 decies E et suivants du code général des impôts (CGI), qui visent à titre principal à encourager le financement d'infrastructures touristiques dans les zones de revitalisation rurale (ZRR), 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. 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. 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 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, il est désormais admis que la période de vacance du logement concerné avant sa location à un nouvel exploitant puisse, dans certains cas limitativement énumérés de défaillance de l'exploitant précédent, être supérieure à un mois, sans toutefois pouvoir excéder douze mois. 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 résiliation du contrat à défaut de paiement du loyer. À défaut de location 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 manifestant l'intention des copropriétaires de se prévaloir de la clause résolutoire, les services fiscaux pourront procéder à la remise en cause de la réduction d'impôt précédemment accordée. Cette remise en cause de la réduction d'impôt intervient dans le délai normal de reprise, soit dans les trois ans de la rupture de l'engagement ou de l'événement entraînant la déchéance de l'avantage fiscal. Le montant de la dépense ayant servi de base au calcul de la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration. Ces nouvelles règles doctrinales sont commentées dans l'instruction administrative publiée au Bulletin officiel des impôts le 11 juillet 2008 sous la référence 5 B-17-08. Elles sont d'application immédiate, y compris le cas échéant, pour le règlement des litiges en cours. Cette mesure de tempérament constitue un assouplissement significatif des dispositions légales. Il n'est pas envisageable de maintenir, d'une manière générale et indiscriminée, le bénéfice de l'avantage fiscal lorsque les conditions légales ne sont pas réunies, au risque de méconnaître le principe constitutionnel d'égalité des contribuables devant la loi et devant les charges publiques. Cela étant, lors de l'examen du deuxième projet de loi de finances rectificative pour 2009 à l'Assemblée nationale (deuxième séance du jeudi 19 mars 2009), le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État s'est engagé, à l'égard de l'ensemble des professionnels, à examiner les problèmes au cas par cas avec les parlementaires concernés afin de trouver une solution pour les contribuables qui ont investi dans le cadre de la « loi Demessine ». Enfin, il est précisé que le Syndicat national des résidences de tourisme (SNRT) a mis en place une charte des bonnes pratiques afin d'assurer une information plus complète et une meilleure protection des personnes physiques investissant dans ces opérations afin d'éviter que certains investissements ne soient effectués que sur la seule base de l'incitation fiscale, et non sur celle d'un projet économique. Les services de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF), notamment chargés de vérifier la bonne application des règles relatives à l'information sur les prix des produits et des services ainsi que la licéité des contrats ou des pratiques commerciales réglementées (démarchage, vente à distance, crédit, voyages à forfait, multipropriété...), peuvent être saisis en cas de doute sur la validité et la régularité des opérations. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Claude Birraux](#)

Circonscription : Haute-Savoie (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 56125

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 juillet 2009, page 7333

Réponse publiée le : 25 août 2009, page 8223