ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 56126

Texte de la question

M. Axel Poniatowski appelle l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur certains dispositifs de défiscalisation immobilière. En vertu des articles 199 *decies* E à G du code général des impôts, le contribuable qui réalise des investissements locatifs dans des résidences de tourisme classées bénéficie d'une réduction d'impôt. Cet avantage est subordonné à l'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. Lorsque ce dernier fait faillite avant la fin de la période requise, le logement doit être reloué dans un délai d'un mois. À défaut, le contribuable est réputé ne pas tenir son engagement et la réduction d'impôt pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement. De nombreux propriétaires de bonne foi éprouvent les plus grandes difficultés à trouver un autre preneur dans un délai aussi court, et se retrouve de ce fait dans une situation financière des plus difficiles. Dans ces conditions, des mesures d'assouplissement seraient les bienvenues. Il lui demande quelles sont ses intentions.

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 la défiscalisation de l'immobilier en résidence de tourisme. 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) et dont l'objectif principal est de stimuler 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. 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. 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 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, 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. Ces nouvelles règles doctrinales sont commentées dans l'instruction administrative publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) 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 et il n'est pas envisagé de maintenir le bénéfice de l'avantage fiscal lorsque les conditions légales ne sont pas réunies, d'autant que les difficultés qui peuvent être rencontrées par certains investisseurs ne sont pas d'ordre fiscal mais portent sur les conditions d'exécution du contrat par le gestionnaire de la résidence. 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 ce type d'opérations. Pour autant, la défaillance du promoteur, comme celle de l'exploitant de la résidence, est malheureusement toujours possible et il n'appartient pas, d'une manière générale, à la collectivité nationale de supporter les conséquences financières liées aux risques inhérents aux décisions d'investissement des personnes privées. Cela étant, les services de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) sont attentifs à la loyauté des transactions, et en particulier à la bonne information des consommateurs sur les conséquences des engagements qu'ils sont amenés à prendre. Peut notamment être sanctionnée la diffusion d'une information mensongère ou trompeuse. Des contrôles sont ainsi réalisés en ce domaine. Ces investigations ne pourront toutefois contribuer directement au règlement de ces litiges privés, qui relèvent de la seule compétence de l'autorité judiciaire. Si les investisseurs concernés estiment que le préjudice qu'ils subissent résulte de comportements frauduleux ou irréguliers de nature à engager la responsabilité de leur auteur, il leur appartient de saisir le juge civil compétent, en l'espèce le tribunal de grande instance, pour faire valoir leurs droits et demander réparation. Enfin, le ministre s'est engagé lors des débats à l'Assemblée nationale du jeudi 19 mars 2009, à un examen au cas par cas des problèmes soulevés. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : M. Axel Poniatowski
Circonscription : Val-d'Oise (2e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 56126
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat
Ministère attributaire : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 28 juillet 2009, page 7311
Réponse publiée le : 3 novembre 2009, page 10403