



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 56129

Texte de la question

M. Gérard Hamel attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les difficultés rencontrées par des familles ayant investi dans l'immobilier défiscalisé en résidence de tourisme. Elles se heurtent en effet parfois à la défaillance du gestionnaire. Elles demandent donc, à travers leur fédération représentant les propriétaires en résidence de tourisme, que les préjudices subis par les propriétaires en ZRR-Demessine ou LMNP puissent être évalués et que des mesures soient prises pour améliorer la protection des investisseurs face à la défaillance des promoteurs. Il lui demande donc sa position en l'espèce et 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. 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 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. 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, lors de l'examen à l'Assemblée nationale du projet de loi portant réforme du crédit à la consommation adopté en première lecture par le Sénat le 17 juin 2009, un amendement déposé par le sénateur Philippe Dallier a été adopté avec l'avis favorable du Gouvernement : le nouvel article 19 bis A du projet de loi prévoit que les publicités relatives aux opérations d'acquisition de logements bénéficiant des incitations fiscales dites « Robien », « Scellier » et « location meublée non professionnelle » doivent mentionner les contraintes en termes d'engagement de location du contribuable et les risques de remise en cause de l'avantage obtenu en cas de non-respect de cet engagement. Une extension de cette mesure d'information des investisseurs aux réductions d'impôt sur le revenu en faveur des investissements locatifs réalisés dans le secteur du tourisme prévues aux articles 199 decies E et suivants du CGI serait accueillie favorablement par le Gouvernement. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Gérard Hamel](#)

Circonscription : Eure-et-Loir (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 56129

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

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

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 28 juillet 2009, page 7334

Réponse publiée le : 3 novembre 2009, page 10404