



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 56130

Texte de la question

M. Bernard Depierre appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la situation de nombreuses personnes ayant investi dans des résidences de tourisme. Plusieurs produits d'investissements défiscalisés dans des résidences de tourisme sont proposés depuis quelques années aux citoyens français et européens. Ces défiscalisations portent sur la TVA ou sur l'impôt sur le revenu selon différentes durées (Demessine, LMNP...). Il apparaît que le législateur français n'a prévu dans ces dispositifs aucune protection de ces investisseurs vis-à-vis des promoteurs, des vendeurs ou des gestionnaires de ces biens immobiliers. Or de nombreux groupes sont aujourd'hui défaillants et n'honorent plus leurs baux et le paiement des loyers en toute impunité. Ainsi, de nombreuses résidences sont actuellement dans des situations précaires et des copropriétaires sont à la merci de gestionnaires peu scrupuleux qui n'hésitent pas à remplir des résidences en saison touristique mais ne respectent pas leurs engagements vis-à-vis de leurs bailleurs : loyers impayés, parfois dès le début, changement de bail au bout de deux à trois années d'impayés avec baisse des loyers de 40 à 60 % pour certains. Sachant que le bail commercial est une obligation des dispositifs pour pouvoir bénéficier de la défiscalisation et/ou de l'exonération de TVA, il leur est impossible de récupérer leur bien. Pire, en cas de perte de statut de résidence de tourisme par défaillance du gestionnaire, il leur faut alors rembourser la TVA et/ou la défiscalisation. Les propriétaires sont ainsi pris en otage. La loi n'a pas prévu ce type de problème, surtout que le dispositif perdure et que des constructions se font dans des régions où la situation touristique est loin d'être florissante. Les conséquences pour le tourisme et les communes concernées tournent ainsi à la catastrophe tant du fait du nombre inconsidéré de lits autorisés à la construction que de pertes d'emploi liées à la défaillance des gestionnaires. Les subventions nationales ou européennes sont ainsi instrumentalisées par les promoteurs et les intermédiaires et détournées de leurs objectifs premiers (exemple des ZRR). Ainsi de nombreux acheteurs se retrouvent pénalisés et ce qui pouvait apparaître comme une opération de revitalisation du tourisme et des résidences de service est en fait instrumentalisée pour des profits à court terme parfois malhonnêtes au détriment des investisseurs avec des situations présentes ou à venir dramatiques pour les citoyens (remboursement de la TVA et/ou de la défiscalisation) et pour les communes concernées (défaillance du parc touristique, remboursement de subventions en cas de non-respect des conditions d'octroi). Il souhaite connaître la position du Gouvernement à ce sujet.

Texte de la réponse

Les difficultés rencontrées par les investisseurs, en résidence de tourisme, dans le cadre de la réduction d'impôt dite « Demessine » sont réelles en cas de défaillance du gestionnaire. De nombreuses mesures ont récemment été prises afin d'y répondre. Tout d'abord, au stade de la décision d'investissement, et afin d'améliorer la protection et l'information des investisseurs, l'article 19 bis A du projet de loi portant réforme du crédit à la consommation, modifié par deux amendements adoptés à l'Assemblée nationale le 9 avril dernier avec avis favorable du Gouvernement, prévoit que toute publicité relative à une opération d'acquisition de logement destiné à la location et susceptible de bénéficier d'incitations fiscales, dont la réduction d'impôt « Demessine », doit comporter une mention indiquant que le non-respect de l'engagement de location entraîne la perte du

bénéfice de l'avantage accordé. S'agissant de la protection des investisseurs actuellement confrontés à la défaillance du promoteur ou du gestionnaire de la résidence, et en complément des mesures doctrinales d'assouplissement des dispositions légales relatives à la période de vacance du logement en cas de changement d'exploitant, commentées au Bulletin officiel des impôts du 11 juillet 2008, publié sous la référence 5 B-17-08, trois nouvelles dispositions ont été adoptées (loi de finances pour 2010) en vue de prendre encore mieux en compte les difficultés des contribuables concernés. Ainsi, l'article 23 permet l'étalement sur trois ans de la reprise de la réduction d'impôt en cas de rupture de l'engagement de location pendant une durée supérieure à douze mois en cas de défaillance de l'exploitant. L'article 86 prévoit que l'indexation d'une part minoritaire du loyer sur le chiffre d'affaires de la résidence ne fait pas obstacle à l'imposition des revenus locatifs, dans la catégorie des revenus fonciers, et donc au bénéfice de la réduction d'impôt « Demessine ». En outre, l'article 87 introduit une nouvelle exception à la remise en cause de la réduction d'impôt, lorsque les copropriétaires substituent au gestionnaire défaillant de la résidence de tourisme une ou un ensemble d'entreprises qui assurent les mêmes prestations sur la période de location restant à courir, conformément aux prescriptions légales. Cette faculté leur est ouverte à la double condition que la candidature d'un autre gestionnaire n'ait pas pu être retenue après un délai d'un an et que les copropriétaires détiennent au moins 50 % des appartements de la résidence. Par ailleurs, 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 concernées. L'ensemble de ces dispositions, légales comme doctrinales, témoigne de l'attention portée par le Gouvernement à la situation des particuliers ayant investi dans ces résidences de tourisme et qui sont confrontés à la défaillance de leur gestionnaire. Ces mesures dérogatoires, adoptées pour protéger les investisseurs, sont symptomatiques de la dérive de cette réduction d'impôt et des conséquences économiques induites par l'existence de cette incitation fiscale.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Depierre](#)

Circonscription : Côte-d'Or (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 56130

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Budget, comptes publics et réforme de l'État

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 juillet 2009, page 7364

Réponse publiée le : 20 juillet 2010, page 8094