



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 58025

Texte de la question

M. Laurent Hénart attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les préoccupations des familles propriétaires en résidence de tourisme sous statut de la loi Demessine. Des produits d'investissements défiscalisés dans des résidences de tourisme sont proposés dans le cadre de lois telles que la loi dite Demessine-ZRR aux citoyens. Ces opérations faites pour redynamiser certaines zones rurales défavorisées comportent des avantages fiscaux (revenus et TVA) et des obligations (bail commercial pour 9 ans) pour les propriétaires, mais la loi n'a prévu aucune mesure de protection pour ces propriétaires bailleurs. Depuis quelques années, de nombreux gestionnaires n'honoreraient plus leurs baux (non respect des engagements vis-à-vis des bailleurs, loyers impayés - 4 ans pour certains dont les échéances bancaires continuent -, changement de bail au bout de 2 à 3 années d'impayés avec baisse des loyers de 40 % à 60 % pour certains). En conséquence, les propriétaires d'appartement en résidence de tourisme se trouveraient dans des situations précaires. Le bail commercial est une obligation du dispositif pour pouvoir bénéficier de la défiscalisation. Souvent, après avoir subi une baisse de loyer imposée par le gestionnaire, le propriétaire se retrouve soumis aux pressions fiscales et aux échéances bancaires sans possibilité de recours. Certains propriétaires, après avoir accepté une baisse importante (plus de 60 %), se sont retrouvés requalifiés fiscalement car ils ne touchaient plus de loyers suffisants pour prétendre au statut Demessine. Dès lors, il lui demande les mesures qu'il entend prendre afin d'assurer une meilleure protection aux citoyens ayant investi dans ces résidences, aux salariés travaillant dans les résidences ainsi qu'aux partenaires économiques.

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 2010, 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. Laurent Hénart](#)

Circonscription : Meurthe-et-Moselle (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58025

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 septembre 2009, page 8449

Réponse publiée le : 3 août 2010, page 8602