ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 58985

Texte de la question

M. Jean-Jacques Candelier attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation sur les préoccupations de propriétaires bailleurs en résidence de tourisme. Dans le cadre d'une utilisation déviante du statut LMNP (location en meublé non professionnelle) et de la loi Demessine, des promoteurs, des sociétés de commercialisation et des gestionnaires ont plongé des milliers de citoyens dans des situations dramatiques. La loi avait pour but de promouvoir la construction de résidences et l'activité touristique dans certaines zones de revitalisation rurale, en accordant aux investisseurs la possibilité d'acheter un bien hors TVA et en accordant une réduction d'impôt, à condition que le logement soit situé en résidence touristique ou confié à un gestionnaire pendant neuf ans. L'esprit de la loi a été détourné par certains gestionnaires de résidences : depuis quelques années, ils sont nombreux à ne plus honorer leurs baux (non-respect des engagements vis-à-vis des bailleurs, loyers impayés pendant 4 ans pour certains, dont les échéances bancaires continuent, changement de bail au bout de deux à trois années d'impayés, avec baisse des loyers de 50 à 60 % pour certains...). Les pratiques de ces sociétés, présentées aux acheteurs comme de solides partenaires lors de la signature des contrats de réservation sur plan et du bail commercial, scandalisent les propriétaires bailleurs, complètement démunis. 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. Il lui demande les mesures qu'il entend prendre afin d'assurer une meilleure protection aux propriétaires bailleurs ayant investi dans ces résidences.

Texte de la réponse

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) 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 à 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. Cela étant, il est admis que la période de vacance du logement concerné avant sa location à un nouvel exploitant puisse, dans certains cas de défaillance de l'exploitant, être supérieure à un mois, sans toutefois pouvoir excéder douze mois. 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 peuvent procéder à la remise en cause de la réduction d'impôt précédemment accordée. Ces 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 ont été d'application immédiate, y compris, le cas échéant, pour le règlement des litiges en cours. En outre, trois dispositions ont été adoptées en loi de finances pour 2010 en vue de prendre encore mieux en compte les difficultés des contribuables concernés : 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 » ; enfin, 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 couvrir, conformément aux prescriptions légales. Il est également indiqué que 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. En ce qui concerne la TVA, les investisseurs confrontés à la défaillance de la société gestionnaire de la résidence de tourisme ne sont exposés au risque de devoir restituer la TVA antérieurement déduite que dans la mesure où les activités auxquelles concourt leur appartement ne seraient, en définitive, plus soumises à cette taxe (CGI, art. 271 ; annexe II au même code, art. 207-III). Ainsi, si les propriétaires parviennent finalement à conclure un contrat avec un nouveau gestionnaire fournissant des prestations d'hébergement répondant aux conditions fixées par l'article 261 D-4°-a du CGI, aucune régularisation de la TVA déduite « en amont » ne sera exigible. Il en sera de même si, en dehors du dispositif « Demessine », les propriétaires décident d'affecter leur appartement à une activité hôtelière ou parahôtelière soumise à la TVA (art. 261 D-4°-a et b du CGI), c'est-à-dire dans ce dernier cas une activité qui, en sus de l'hébergement, offre à ses bénéficiaires au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison ou réception, même non personnalisée de la clientèle. En revanche, si les propriétaires louent à l'avenir leur appartement sous une forme occasionnelle, permanente ou saisonnière de logement meublé ou garni, sans offrir ces prestations, les loyers perçus seront exonérés de plein droit de la TVA. Corrélativement, ils seront tenus de procéder au reversement d'une fraction de la TVA dont ils ont initialement exercé la déduction. Un tel reversement sera également exigible s'ils se réservent désormais la jouissance privative des locaux. Par ailleurs, si le propriétaire cède son appartement et que le cessionnaire l'affecte à une activité locative soumise à la TVA, la cession de l'immeuble n'entraînera ni taxation, ni reversement de la taxe initialement déduite en application du dispositif prévu à l'article 257 bis du CGI applicable en matière de transmission d'universalité. En revanche, si l'acquéreur n'affecte pas l'immeuble à une telle activité, il convient de distinguer deux situations : si la cession de l'appartement est soumise à la TVA, éventuellement sur option du cédant, aucune régularisation de la taxe antérieurement déduite ne sera exigible chez le cédant ; si la cession n'y est pas soumise, le cédant sera en revanche tenu de procéder au reversement de la TVA. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : M. Jean-Jacques Candelier
Circonscription : Nord (16e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 58985
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Commerce, artisanat, pme,tourisme, services et consommation
Ministère attributaire : Budget, comptes publics et réforme de l'État

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE58985

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 22 septembre 2009, page 8913
Réponse publiée le : 13 avril 2010, page 4223