



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 58986

## Texte de la question

M. Olivier Jardé 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 difficultés rencontrées par les propriétaires bailleurs dans la cadre de la loi Demessine, instaurée par la loi de finances pour 1999. Ce régime avait pour but de favoriser les investissements locatifs dans des résidences de tourisme situées dans les zones de revitalisations rurales (ZRR), grâce à un avantage fiscal accordé aux investisseurs privés. Or la fédération représentant plusieurs associations de propriétaires en résidence de tourisme dénonce des pratiques de certains gestionnaires auxquels les résidences en question ont été confiées. Il semblerait que certaines sociétés, créées pour chaque résidence et présentées aux acheteurs comme de solides partenaires lors de la signature des contrats de réservation sur plan ou du bail commercial, ont retardé ou suspendu très rapidement les règlements des loyers aux propriétaires en vue de leur imposer une réduction conséquente de leur valeur malgré une activité touristique correcte. Les propriétaires sont souvent amenés à accepter les conditions du gestionnaire pour éviter une requalification fiscale. Cette situation a des conséquences financières majeures pour les propriétaires au niveau du remboursement de leur emprunt. Aussi, il souhaite savoir si le Gouvernement compte recevoir les représentants de cette fédération et prendre en compte leurs propositions afin de trouver une solution adaptée pour des milliers de familles.

## 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. A 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 (BOI) 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, article 271 ; annexe II au même code, article 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 ZRR », les propriétaires décident d'affecter leur appartement à une activité hôtelière ou para-hôtelière soumise à la TVA (article 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. Olivier Jardé](#)

**Circonscription :** Somme (2<sup>e</sup> circonscription) - Nouveau Centre

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 58986

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Commerce, artisanat, pme, tourisme, services et consommation

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

## Date(s) clé(s)

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 23 mars 2010

**Question publiée le :** 22 septembre 2009, page 8913

**Réponse publiée le** : 30 mars 2010, page 3639