



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 67379

Texte de la question

M. Rémi Delatte attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur les difficultés rencontrées par les propriétaires bailleurs dans la cadre du dispositif Demessine, instauré par la loi de finances pour 1999. Ce dispositif avait pour but de favoriser les investissements locatifs dans des résidences de tourisme situées dans les zones de revitalisation rurale (ZRR) grâce à un avantage fiscal accordé aux investisseurs privés. Il semblerait aujourd'hui 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, aient 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 se trouvent alors souvent amenés à accepter les conditions du gestionnaire pour éviter une requalification fiscale. Cette situation a de réelles conséquences financières pour les propriétaires au niveau du remboursement de leur emprunt. Aussi, il lui demande quelles mesures le Gouvernement entend prendre pour améliorer la situation des investisseurs Demessine.

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, le logement doit, en principe, être loué au nouvel exploitant dans un délai d'un mois. 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. 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 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 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. 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 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. Cette mesure de tempérament constitue un assouplissement significatif des dispositions légales. Cela étant, 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. Ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : [M. Rémi Delatte](#)

Circonscription : Côte-d'Or (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67379

Rubrique : Logement

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

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 1er juin 2010

Question publiée le : 22 décembre 2009, page 12137

Réponse publiée le : 8 juin 2010, page 6321