ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 72224

Texte de la question

M. Daniel Spagnou attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État sur le manque de sécurité juridique des investisseurs dans le domaine des résidences de tourisme. Plusieurs produits d'investissements défiscalisés dans des résidences de tourisme sont proposés depuis quelques années. Ces défiscalisations portent sur la TVA et sur l'impôt sur le revenu selon différentes durées (loi Demessine et Bouvard pour les ZRR). Il apparaît que le législateur 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, récemment, de nombreux groupes, y compris très réputés dans le métier, sont défaillants et n'honorent plus leurs baux et le paiement des loyers. Les propriétaires, en général de petits épargnants qui ont emprunté pour investir, sont ainsi pris en otage et se retrouvent dans des situations financières personnelles catastrophiques. La défaillance des gestionnaires est très préoccupante pour les régions qui bénéficient de ce type d'activité. Les subventions nationales sont ainsi détournées de leurs objectifs premiers (ZRR). Il lui demande donc s'il compte agir pour combler cette lacune juridique et éviter que ne perdurent ces situations désavantageuses pour les investisseurs.

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 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 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. Cette rupture de l'engagement peut, notamment, être constituée lorsque l'exploitant cesse d'être en mesure de prendre le logement en location et qu'aucun nouvel exploitant ne prend le logement à bail dans le délai d'un mois et jusqu'à la fin de la période couverte par l'engagement. 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

peuvent procéder à la remise en cause de la réduction d'impôt précédemment accordée. Ces règles doctrinales sont présentées 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 concernant le délai de vacance du logement constitue un assouplissement significatif des dispositions légales. En outre, et afin de mieux tenir compte des difficultés rencontrées par les investisseurs, trois nouveaux aménagements ont été apportés au dispositif Demessine dans le cadre de la loi de finances pour 2010 : l'article 23 permet l'étalement sur trois ans - au titre de l'année de la rupture de l'engagement de location et de chacune des deux années suivantes - 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. Cette dernière faculté est ouverte aux personnes concernées à la double condition que la candidature d'un autre gestionnaire n'ait pu être retenue après un délai d'un an et qu'ils regroupent au moins 50 % des appartements de la résidence. Concernant la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), les investisseurs confrontés à une situation de défaillance de la société gestionnaire de la résidence de tourisme ne sont exposés au risque de devoir restituer la TVA dont ils ont pu exercer la déduction que dans la mesure où les activités auxquelles concourt leur appartement ne seraient, en définitive, plus soumises à la TVA (CGI, art. 271 ; annexe II au même code, art. 207 III). Ainsi, s'ils parviennent 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, qu'ils ont pu déduire à l'origine, ne sera exigible. Il en sera de même si les propriétaires décident d'affecter leur appartement à une activité hôtelière ou para-hôtelière au sens de l'article 261 D (4°-b) du CGI. En revanche, si les propriétaires louent à l'avenir leur appartement sous une forme occasionnelle, permanente ou saisonnière de logement meublé ou garni, 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. Par ailleurs, si les propriétaires souhaitent céder leur appartement et que le cessionnaire affecte celui-ci à une activité locative soumise à la TVA sur le fondement des a ou b du 4° de l'article 261 D du CGI déjà cité, la cession de l'immeuble n'entraînera ni taxation, ni reversement de la taxe initialement déduite en application du dispositif mentionné à l'article 257 bis du même code. En revanche, si l'acquéreur n'affecte pas l'immeuble à une telle activité, il faudra distinguer les deux situations suivantes : si la cession de l'appartement est soumise à la TVA immobilière, aucune régularisation de la taxe antérieurement déduite ne sera exigible chez le cédant. Si cette cession n'est pas soumise à la TVA immobilière, le cédant sera tenu de procéder aux reversements de la TVA précitée. Enfin, il est précisé 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. L'ensemble de ces précisions sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées.

Données clés

Auteur : M. Daniel Spagnou
Circonscription : Alpes-de-Haute-Provence (2e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 72224
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Budget, comptes publics, fonction publique et réforme de l'Etat
Ministère attributaire : Budget, comptes publics et réforme de l'État

Date(s) clée(s)

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE72224

Question publiée le : 23 février 2010, page 1847
Réponse publiée le : 25 mai 2010, page 5733