



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## revenus fonciers

Question écrite n° 7333

### Texte de la question

M. Laurent Hénart attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'emploi concernant les préoccupations des citoyens investisseurs dans la revitalisation touristique du pays. Les zones de revitalisation rurale (ZRR) visent à aider le développement de territoires ruraux à partir de critères objectifs clairement définis. Ainsi, la loi prévoit la réduction de l'impôt sur le revenu au titre des locations de résidences de tourisme dans les zones de revitalisation rurale. Notamment, la réduction d'impôt s'applique, sous conditions, aux dépenses afférentes à des logements destinés à la location et faisant partie d'une résidence de tourisme ou d'un village résidentiel de tourisme classé. Elle s'applique également aux dépenses afférentes aux logements loués en qualité de meublés de tourisme. Il s'agit d'achats avec défiscalisation sur six ans en échange d'une obligation de louer. À l'achat, les clients sont assurés par les promoteurs que les loyers sont assurés par une société de gestion. Cependant, la loi n'a pas prévu la défaillance du gestionnaire. Ils n'ont en effet aucun recours en cas de non-paiement des loyers, sauf à résilier le bail. Or, le bail commercial est une obligation du dispositif pour pouvoir bénéficier de la défiscalisation et de l'exonération de TVA. Les propriétaires, souvent petits épargnants, se trouvent rapidement dans une situation de précarité. Ainsi, l'objectif de revitalisation du tourisme et des zones rurales est dénaturé. En conséquence, il souhaiterait connaître la position du Gouvernement en la matière, et notamment quelles sont ses intentions afin de remédier à cette déviance.

### Texte de la réponse

Le dispositif dit « Demessine-ZRR » institué par la loi de finances pour 1999 a prévu une réduction d'impôt au profit des contribuables qui réalisent, entre le 1er janvier 1999 et le 31 décembre 2010, des investissements locatifs dans des résidences de tourisme classées comme établissement commercial d'hébergement faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Pour ouvrir droit à l'avantage fiscal, le logement doit être affecté à la location pendant une durée de neuf ans à l'exploitant de la résidence de tourisme, de façon effective et continue. Par ailleurs, il résulte de la combinaison des dispositions des articles 260 D et 261 D (4°, a) du code général des impôts (CGI) que la location d'un immeuble au profit d'une personne exploitant une résidence de tourisme classée destinée à l'hébergement des touristes est soumise de plein droit à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) lorsque le contrat de location est d'une durée d'au moins neuf années et que l'exploitant a souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger. La taxation des loyers a pour corollaire la possibilité, pour le propriétaire de l'immeuble, d'exercer la déduction de la TVA ayant grevé l'acquisition de son investissement immobilier. Dans une instruction publiée au Bulletin officiel des impôts sous la référence 3 A-13-91 du 19 juillet 1991, l'administration a eu l'occasion de préciser les conséquences au regard du droit à déduction résultant de l'interruption du contrat de location initial d'une durée de neuf ans. En principe, dès lors qu'il n'affecte plus son immeuble à la réalisation d'opérations imposables ouvrant droit à déduction, le propriétaire est replacé sous le régime de l'exonération de la TVA des locations de locaux meublés ou garnis à usage d'habitation à compter de la date à laquelle cette activité a été soumise à la taxe (art. 178 de l'annexe II au CGI). Toutefois, il convient de préciser qu'ainsi que le prévoient les dispositions de l'article 210 de l'annexe II au CGI transposant les articles 184 à 189 de la directive n° 2006/112/CE du 28 novembre 2006 relative au système

commun de TVA, le propriétaire n'est tenu de procéder qu'au reversement d'une fraction de la TVA dont il a opéré la déduction. Cette fraction est égale au montant de la TVA qu'il a antérieurement déduite, diminuée d'un vingtième par année écoulée depuis la date à laquelle l'immeuble a été acquis ou achevé. Il n'y a néanmoins pas lieu de procéder à ce reversement si le propriétaire continue d'affecter son bien immobilier à une activité locative soumise à la TVA qui résulterait de la conclusion d'un nouveau bail commercial avec un nouvel exploitant respectant les conditions prévues par le a ou le b du 4° de l'article 261 D du CGI. Enfin, si le propriétaire cède son immeuble à un acquéreur qui l'affectera également à une activité locative soumise à la TVA, cette cession peut bénéficier des dispositions de l'article 257 bis du CGI concernant les transmissions d'une universalité totale ou partielle. Le cédant est alors dispensé du reversement de la TVA antérieurement déduite décrit ci-dessus qui serait normalement exigible dans l'hypothèse où la cession de l'immeuble ne serait plus passible de la TVA (CGI, art. 257 [7°]).

## Données clés

**Auteur :** [M. Laurent Hénart](#)

**Circonscription :** Meurthe-et-Moselle (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 7333

**Rubrique :** Impôt sur le revenu

**Ministère interrogé :** Économie, finances et emploi

**Ministère attributaire :** Économie, industrie et emploi

## Date(s) clé(e)s

**Question publiée le :** 16 octobre 2007, page 6251

**Réponse publiée le :** 17 juin 2008, page 5147