



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

politique du logement

Question écrite n° 84578

## Texte de la question

Mme Françoise Olivier-Coupeau 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 la situation des investisseurs en résidence de tourisme. Depuis quelques années, les citoyens français et européens se voient proposer plusieurs produits d'investissements défiscalisés dans des résidences de tourisme. Ces défiscalisations portent sur la TVA ou sur l'impôt sur le revenu selon différentes durées. Cependant la loi n'a prévu aucune mesure de protection des investisseurs vis-à-vis des promoteurs, des vendeurs ou des gestionnaires de ces biens immobiliers. Aujourd'hui de nombreux groupes, qui jouissent parfois d'une réelle notoriété, n'honorent plus leurs baux et le paiement des loyers et ce en toute impunité. Les copropriétaires sont donc à la merci de gestionnaires peu scrupuleux qui n'hésitent pas à remplir des résidences en saison touristique mais ne respectent pas leurs engagements vis-à-vis des bailleurs : loyers impayés parfois dès le début, changement de bail au bout de deux à trois années d'impayés, avec baisse des loyers de 40 % à 60 % pour certains. Le bail commercial étant une obligation des dispositifs pour pouvoir bénéficier de la défiscalisation et/ou de l'exonération de TVA, il est impossible de récupérer son bien. Pire, en cas de perte de statut de résidence de tourisme par défaillance du gestionnaire, il faut rembourser la TVA et/ou la défiscalisation. Les propriétaires sont donc pris en otage. Elle lui demande donc quelles mesures le Gouvernement entend prendre pour permettre aux citoyens ayant investi dans ces résidences d'être mieux protégés des abus de promoteurs et de gestionnaires malhonnêtes.

## 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) et dont l'objectif principal est de stimuler le financement d'infrastructures touristiques dans certaines zones, 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. Les cas de défaillance concernés par cette mesure de tempérament s'entendent exclusivement de la liquidation judiciaire de l'exploitant, de la résiliation ou de la cession du bail commercial par l'exploitant avant le terme de la période couverte par l'engagement de location ou de la mise en oeuvre par les investisseurs du bénéfice de la clause contractuelle prévoyant la résiliation du contrat à défaut de paiement du loyer. 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 nouvelles 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 sont 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. 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. Par ailleurs, la jurisprudence de la Cour de cassation permet, dans certaines situations caractérisant un manquement par les professionnels concernés à leur obligation d'information et de conseil à l'égard des clients auxquels ils ont vendu un bien immobilier locatif en vue de leur permettre de bénéficier d'un avantage fiscal, d'agir en responsabilité contre les personnes concernées en vue d'obtenir réparation du préjudice subi, notamment à raison de la perte de l'avantage fiscal (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, arrêt du 11 mai 2010, n° 09-14276). Enfin, et en vue de permettre aux investisseurs concernés de mieux mesurer la portée des engagements qu'ils contractent en contrepartie de l'avantage fiscal qui leur est promis, l'article 28 de la loi n° 2010-737 du 1<sup>er</sup> juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation prévoit que toute publicité relative aux opérations d'acquisition de logements susceptibles de bénéficier notamment de l'avantage fiscal « Demessine » doit mentionner que le manquement à l'engagement de location du bien concerné expose au risque de déchéance de l'avantage fiscal correspondant. En ce qui concerne la taxe sur la valeur ajoutée (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 déduite que dans la mesure où les activités auxquelles concourt leur appartement ne seraient, en définitive, plus soumises à cette taxe. En pratique, un tel reversement peut être évité dans le cadre de la législation en vigueur. Ainsi, si les propriétaires parviennent finalement à conclure un contrat avec un nouveau gestionnaire fournissant des prestations d'hébergement répondant aux prescriptions du CGI, aucune régularisation de la TVA déduite « en amont » ne sera exigible. Il en sera de même si, en dehors du dispositif « Demessine zones de revitalisation rurale (ZRR) », les propriétaires décident d'affecter leur appartement à une activité hôtelière ou parahôtelière soumise à la TVA, c'est-à-dire 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 nonpersonnalisée, 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 les propriétaires cèdent leur 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 immobilière, 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 :** [Mme Françoise Olivier-Coupeau](#)

**Circonscription :** Morbihan (5<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 84578

**Rubrique :** Logement

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

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

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 20 juillet 2010, page 7997

**Réponse publiée le :** 14 décembre 2010, page 13532