



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

établissements d'hébergement

Question écrite n° 43098

Texte de la question

M. Camille de Rocca Serra attire l'attention de Mme la ministre de l'artisanat, du commerce et du tourisme sur la situation des particuliers ayant investi dans des résidences de tourisme en bénéficiant d'investissements défiscalisés. La possibilité de bénéficier de déductions fiscales est liée à l'affectation du bien à la location pendant une durée de 9 ans au profit de l'exploitant de la résidence de tourisme. Seulement, l'absence de locataire ne permet pas de bénéficier de l'avoir fiscal. Or des cas sont signalés d'exploitants qui n'honorent pas leurs engagements au titre du bail commercial et font ainsi perdre à l'investisseur à la fois le produit de la location et le bénéfice de la défiscalisation. Aujourd'hui, le législateur n'a toujours pas prévu de système de protection des investisseurs vis-à-vis des promoteurs, des vendeurs et des gestionnaires de ces biens immobiliers. Dès lors, de nombreux propriétaires se retrouvent dans des situations financières particulièrement graves suite à des impayés de loyers. Aussi, il souhaiterait connaître les différents engagements que le Gouvernement entend prendre pour remédier à cette situation.

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 à 199 decies G 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. En cas de non-respect de l'engagement de location ou de cession du logement pendant cette période, la réduction d'impôt pratiquée est susceptible d'être reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de celle de la cession. En effet, la cession du logement entraîne soit la résiliation du bail, soit sa transmission à l'acquéreur ; dans les deux cas, le cédant ne respecte pas son engagement de location. La 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, afin de tenir compte des difficultés rencontrées par les propriétaires évoqués dans la question, 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 précédent, être supérieure à un mois sans toutefois pouvoir excéder douze mois. Ces précisions figurent au BOI-IR-RICI-50-10-20-20120912 publié au Bulletin officiel des finances publiques - impôts.

Données clés

Auteur : [M. Camille de Rocca Serra](#)

Circonscription : Corse-du-Sud (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 43098

Rubrique : Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : Artisanat, commerce et tourisme

Ministère attributaire : Finances et comptes publics

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [19 novembre 2013](#), page 11917

Réponse publiée au JO le : [5 juillet 2016](#), page 6356