



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

établissements d'hébergement

Question écrite n° 79989

Texte de la question

M. Hervé Gaymard appelle l'attention de M. le secrétaire d'État, auprès du ministre des affaires étrangères et du développement international, chargé du commerce extérieur, de la promotion du tourisme et des Français de l'étranger sur le statut des résidences de tourisme, encadré par le code du tourisme. L'article D. 321-2 de ce code traite des résidences de tourisme situées dans des immeubles soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il dispose en effet que : « La résidence de tourisme peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus par l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 prévoient expressément : 1° Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire ; à titre dérogatoire, l'obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés est fixée à 55 % pour : les résidences de tourisme exploitées depuis plus de neuf ans, dont le classement est arrivé à échéance à la date d'entrée en vigueur du décret n° 2015-298 du 16 mars 2015 modifiant les conditions de classement des résidences de tourisme ; les établissements non classés répondant aux caractéristiques fixées à l'article D. 321-1, exploités depuis plus de neuf ans. 2° Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution ». S'agissant des lots restants qui ne seraient pas loués à l'exploitant unique de la résidence de tourisme (30 % ou 45 % des lots selon les cas), la question se pose de savoir si leur gestion peut être assurée directement par les copropriétaires ou déléguée à des administrateurs de biens. Cette question revêt une grande importance pour les copropriétaires des lots loués dans le cadre de l'exploitation de la résidence de tourisme et qui bénéficient d'une réduction d'impôt au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur du tourisme. Cette réduction d'impôt pourrait en effet être remise en cause si la qualification de résidence de tourisme venait à être écartée. Cette question se pose également au terme de l'engagement fiscal de location de neuf ans à l'exploitant unique de la résidence de tourisme lorsque certains copropriétaires refusent de lui renouveler le bail qui lui a été initialement consenti. Il souhaiterait donc que lui soient précisées les conséquences de la gestion directe ou déléguée à un tiers des 30 % ou 45 % des lots restants non loués à l'exploitant unique de la résidence de tourisme.

Texte de la réponse

La résidence de tourisme est définie par l'article D. 321-1 du code du tourisme comme étant « un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant, en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif. Les locaux d'habitation meublés

sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. » Afin d'être classée, la résidence doit respecter deux prérequis : une capacité d'accueil minimale de 100 lits et un minimum de 70 % de locaux d'habitation meublés en application de l'article D. 321-2 du code du tourisme (B/ de l'annexe I de l'arrêté du 4 Juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme). L'article D. 321-2 du code du tourisme précise qu'elle peut être placée sous le statut de la copropriété s'il est notamment prévu une « obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés qui ne saurait être inférieure à 9 ans », ; il exige également « une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou de mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution ». Dès lors que 70 % des locaux d'habitation de la résidence sont confiés pour leur gestion à une seule et même personne physique ou morale, celle-ci est classable. Les 30 % de copropriétaires restants sont alors libres de choisir les modalités de leur gestion, soit directement par les copropriétaires soit déléguée à des administrateurs de biens. Ce classement, outre une meilleure commercialisation de la résidence, confère des avantages fiscaux aux propriétaires investisseurs, que sont d'une part, une réduction d'impôt au titre de l'article 199 sexvicies du code général des impôts, d'autre part, une déductibilité de TVA sur le prix d'acquisition du logement. Le taux de 70 % a été abaissé à 55 % à titre dérogatoire par le décret n° 2015-298 du 16 mars 2015 pour les résidences de tourisme exploitées depuis plus de neuf ans non classées ou dont le classement est arrivé à échéance.

Données clés

Auteur : [M. Hervé Gaymard](#)

Circonscription : Savoie (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 79989

Rubrique : Tourisme et loisirs

Ministère interrogé : Commerce extérieur, tourisme et Français de l'étranger

Ministère attributaire : Commerce, artisanat, consommation et économie sociale et solidaire

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [19 mai 2015](#), page 3715

Réponse publiée au JO le : [4 août 2015](#), page 5966