

Étaler le remboursement de la réduction d'impôt au fisc sur trois ans, accepter les loyers avec une partie variable minoritaire et autoriser l'exploitation des résidences en difficultés dans le cadre d'un mandat de gestion. Toutes les nouveautés pour 2010.

Au cours de l'année 2010, les quelques 600 investisseurs détenant un appartement dans l'une des 70 résidences de tourisme en difficultés, pourraient trouver des solutions. En effet pour tenter de les sortir de l'ornière, trois dispositions ont été votées dans la loi de finances pour 2010. Voici ce qu'il faut retenir.

1. Rembourser la réduction d'impôt au fisc sur trois ans

L'investissement dans le régime " Demessine " donne droit une réduction d'impôt liée à l'achat d'un logement neuf faisant partie d'une résidence de tourisme dans une ZRR (zone de revitalisation rurale). L'avantage fiscal n'est accordé aux propriétaires qu'en contrepartie de l'engagement de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à l'exploitant de la résidence de tourisme. En cas de non-respect de l'engagement ou de cession du logement, les investisseurs doivent restituer au fisc l'avantage obtenu.

Avant : Les investisseurs disposaient d'un délai douze mois pour retrouver un autre gestionnaire. Si au terme de ce délai, ils n'avaient pas encore contracté avec un autre gestionnaire, ils devaient rembourser au fisc, en une seule fois, la réduction d'impôt indûment pratiquée.

Maintenant : Les investisseurs sont autorisés à étaler sur trois ans, le remboursement de la réduction d'impôt indûment pratiquée. Et ce, en cas de rupture de l'engagement de location pendant une durée supérieure à douze mois en cas de liquidation judiciaire de l'exploitant, de résiliation ou de cession du bail commercial par l'exploitant, ou de mise en oeuvre par les propriétaires du bénéfice de la clause contractuelle prévoyant la résiliation du contrat à défaut de paiement du loyer par l'exploitant.

2. Éligibilité des baux avec des loyers, avec une partie variable minoritaire

L'investissement en résidence de tourisme repose sur un ménage à trois : le promoteur, l'investisseur et l'exploitant. Le particulier acquiert un logement auprès d'un promoteur et conclut un bail commercial avec un exploitant, qui lui verse un loyer. Jusqu'à maintenant, ce loyer est garanti, c'est-à-dire fixe. Ainsi par exemple, pour un achat de 100.000 euros, l'exploitant garantit un loyer de 4%, ce qui correspond à un loyer annuel de 4.000 euros.

Pour éviter les mauvaises surprises et tenir davantage compte de la conjoncture, les exploitants solvables estiment plus réaliste d'introduire un critère variable dans les baux. Au lieu d'un loyer garanti ou fixe de 4% pendant neuf ans, l'exploitant pourrait garantir un socle minimum de 2,5% pendant neuf ans et chaque année reverser un certain pourcentage du chiffre d'affaires de la résidence ou du résultat de l'exploitant aux investisseurs. D'où le versement d'un loyer " mixte " composé d'une partie fixe et d'une partie variable.

Avant : Ce loyer " mixte " composé d'une partie fixe et d'une partie variable posait un problème au niveau fiscal. Les loyers perçus dans le cadre d'un investissement en ZRR devaient être fixes et déclarés comme des revenus fonciers. Dès lors qu'ils comportaient une partie variable, il y avait un risque de requalification de ces revenus en bénéfiques industriels et commerciaux, ce qui faisait perdre l'avantage fiscal au propriétaire. Non systématique, cette remise en cause dépendait de l'interprétation de chaque centre des [impôts](#).

Maintenant : Ce risque disparaît. Un loyer " mixte " composé d'une partie fixe (majoritaire) et d'une partie variable (minoritaire) ne remet plus en cause la réduction d'impôt liée à la ZRR.

3. Donner un mandat de gestion au lieu de signer un bail commercial

Le projet de loi de finances pour 2010 introduit une autre souplesse.

Avant : En cas de difficulté avec un exploitant, les investisseurs étaient tenus de signer un bail commercial avec un nouveau exploitant. Au niveau fiscal, ils risquaient la remise en cause de leurs avantages. A savoir la réduction d'impôt liée au dispositif ZRR et le remboursement de la TVA sur l'achat de leur bien neuf.

Maintenant : Les investisseurs ne sont plus obligés de signer un bail commercial avec un nouvel exploitant de résidences de tourisme. Une solution alternative s'offre à eux, sans remettre en cause leurs avantages fiscaux : accorder un mandat de gestion à un professionnel, par exemple un spécialiste de la gestion hôtelière, de centre de vacances, à moins qu'ils préfèrent piloter eux-mêmes la résidence de tourisme.

Cette nouvelle disposition doit s'accompagner d'une double condition. D'une part, "*l'auto gestion*" doit concerner au moins 50% des appartements de la résidence.

D'autre part, cette autogestion est "*ouverte dès lors que la candidature d'un autre gestionnaire n'a pu être retenue après un délai d'un an*". Dans la pratique, ce délai d'un an n'est pas judicieux pour les résidences en difficulté. "*Il faudrait autoriser les investisseurs déjà privés de loyer, à trouver une solution plus rapidement*" regrette Yannick Aure, à la tête d'Exhore. Cet ancien spécialiste de l'exploitation hôtelière propose un mandat de gestion aux investisseurs, qui parviennent à racheter pour une somme symbolique, le fonds de commerce de leur résidence, auprès du mandataire de justice.

Cette solution alternative pourrait intéresser notamment les investisseurs qui avaient contracté avec Résidhotel. Suite à la déconfiture de cet exploitant, leurs résidences avaient été reprises à la barre du tribunal par Quiétude. Avec le règlement judiciaire de Quiétude, ces particuliers qui ont déjà eu affaire à deux exploitants, ils s'exposent à un troisième exploitant de résidences de tourisme, s'ils restent dans le système du bail commercial !

MARTINE DENOUNE, Les Echos