

Résidences de tourisme en difficulté : solutions en vue ?

[04/12/09 - 17H10]

Autoriser les loyers composés d'une partie fixe et variable, étaler le remboursement de la réduction d'impôt au fisc sur trois ans et permettre l'exploitation des résidences en difficultés dans le cadre d'un mandat de gestion, ... Voici les solutions proposées par les députés dans le cadre du projet de loi de finances pour 2010.

Placement dopé par les avantages fiscaux, les résidences de tourisme ont conduit à des excès. Au point que des exploitants n'ont pas pu verser les loyers garantis aux investisseurs. Pire, certains se retrouvent en règlement judiciaire et laissent quelques 70 résidences en difficultés. Ce parc immobilier correspond à environ 600 lots détenus par les investisseurs selon les dernières estimations du SNRT (syndicat national des résidences de tourisme).

Pour tenter de les sortir de l'ornière, trois amendements dont deux déposés par le député Michel Bouvard, vice-président de la commission des finances à l'Assemblée nationale ont été adoptés lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2010. Ils devraient passer au Sénat à la mi décembre. Voici ce qu'il faut retenir.

Éligibilité des baux avec des loyers variables

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 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 aux investisseurs.

Seul hic : au niveau fiscal, les investisseurs en LMNP (loueurs en meublé non professionnels) déclarent leurs loyers en revenus fonciers et craignent une requalification en BIC (bénéfices industriels et commerciaux), un régime fiscal qui implique de restituer la réduction d'impôt liée au régime ZRR.

" L'obligation propre au régime fiscal des résidences de tourisme en zone de revitalisation rurale de déclarer les loyers perçus en revenus fonciers uniquement fait peser une épée de Damoclès sur une partie des investisseurs, constate Michel Bouvard. En effet, les opérateurs,

notamment dans les cas de reprise, proposent de plus en plus souvent un loyer binaire composé d'une partie fixe et d'un intéressement au chiffre d'affaire, voire au résultat, de l'exploitant ou de la résidence ". L'amendement adopté à l'Assemblée nationale prévoit que " l'indexation de tout ou partie du loyer sur le chiffre d'affaires ou le résultat ne fait pas obstacle à l'imposition dans la catégorie des revenus fonciers ".

Rembourser la réduction d'impôt au fisc sur trois ans

Toujours dans le cadre d'une résidence de tourisme en ZRR confrontée à de sérieuses difficultés, les investisseurs disposent d'un délai de grâce de douze mois pour la remise en cause de la réduction d'impôt. Si la résidence n'est pas tirée d'affaire, ils doivent rembourser au fisc, en une seule fois, la réduction d'impôt indûment pratiquée. Un amendement voté à l'Assemblée se propose d'atténuer leur sort en étalant le remboursement au fisc sur trois ans.

" 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, la réduction d'impôt fait l'objet d'une reprise pour le tiers de son montant au titre de l'année de la rupture de l'engagement de location et de chacune des deux années suivantes ", prévoit cet amendement.

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

Le projet de loi de finances pour 2010 introduit une autre souplesse. Au lieu de signer un bail commercial avec un nouveau exploitant, les copropriétaires pourraient donner un mandat de gestion à un professionnel. Dans le cas de Quiétude qui avait repris les résidences Résidhotel à la barre du tribunal, les investisseurs ont déjà eu affaire à deux exploitants. Avec le règlement judiciaire de Quiétude, ils s'exposent à un troisième exploitant.

Là encore, au niveau fiscal, ils risquent la remise en cause de leurs avantages. A savoir la réduction d'impôt liée au dispositif ZRR (zone de revitalisation rurale) et le remboursement de la TVA sur l'achat de leur bien neuf.

L'amendement présenté par Michel Bouvard et voté à l'Assemblée nationale prévoit le maintien de la réduction pratiquée, lorsque les copropriétaires se substituent au gestionnaire défaillant de la résidence de tourisme. Encore faut-il dans l'état actuel du texte que deux conditions soient remplies. D'une part, cette "auto gestion " doit concerner au moins 50% des appartements de la résidence, ce qui paraît justifié pour éviter les mitages, c'est-à-dire les occupations à titre personnel d'appartements qui pourraient nuire au bon remplissage 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 ". Pour les résidences en difficultés, ce délai d'un an n'est pas judicieux. " Alors que les investisseurs sont déjà privés de loyer, pourquoi les faire patienter douze mois avant de trouver une solution leur permettant de redresser leur investissement ?" s'interroge 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.

Plus les investisseurs trouvent rapidement un relais en signant un nouveau bail commercial ou en donnant un mandat de gestion à un exploitant, moins ils se trouvent exposés à rembourser les réductions d'impôt indûment pratiquées au fisc.

MARTINE DENOUNE, les Echos