



N° 1475

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 5 décembre 2018.

PROPOSITION DE LOI

*visant à rénover et à remettre sur le marché locatif les hébergements
des résidences de tourisme,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Émilie BONNIVARD, Patricia GALLERNEAU, Éric STRAUMANN, Josiane CORNELOUP, Maxime MINOT, Alain RAMADIER, Véronique LOUWAGIE, Emmanuelle ANTHOINE, Marc LE FUR, Pierre CORDIER, Bernard PERRUT, Laurence TRASTOUR-ISNART, Patrick HETZEL, Éric CIOTTI, Jean-Luc REITZER, Thibault BAZIN, Martial SADDIER, Bérengère POLETTI, Pierre MOREL-À-L'HUISSIER, Gilles LURTON, Marie-Christine DALLOZ, Éric PAUGET, Didier QUENTIN, Valérie LACROUTE, Jean-Jacques GAULTIER, Raphaël SCHELLENBERGER, Christophe NAEGELEN, Annie GENEVAR, Emmanuelle MÉNARD,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le modèle français d'hébergement touristique est en grande partie constitué de résidences de tourisme. En effet, elles représentent, avec 785 000 lits, 28 % du parc de l'hébergement touristique commercial, et dans les départements les plus touristiques, tant à la mer qu'à la montagne, ce taux grimpe à 50 %. En montagne, c'est le premier mode d'hébergement commercial atteignant parfois 80 % de la capacité de l'hébergement touristique. Or 1 à 2 % de ces lits sortent chaque année des baux collectifs (mer et montagne), soit 5 000 à 10 000 lits qui sortent du parc locatif, avec des conséquences extrêmement négatives pour toute la filière économique touristique de ces territoires, qu'ils soient du littoral, de montagne ou d'ailleurs. Par ailleurs, un nombre conséquent de ces résidences sont vieillissantes et nécessitent des travaux pour répondre aux attentes de la clientèle actuelle.

En montagne, encore plus spécifiquement, le modèle économique de nos stations de sport d'hiver est entièrement dépendant du nombre de lits effectivement marchand (c'est-à-dire loués plus de 8 semaines dans la saison), puisque l'aménagement, la modernisation ou le simple remplacement de remontées mécaniques très capitalistique (une remontée mécanique de base coûte en moyenne 8 millions d'euros) dépend du nombre de forfaits vendus, lui-même dépendant directement du nombre de lits réellement occupés.

Il est donc primordial, pour la compétitivité de l'offre de la filière touristique française, de mettre en place un dispositif visant à rénover et à remettre en marché efficacement et durablement ces lits existants, ne serait-ce aussi que parce que des contraintes fortes, notamment en matière environnementale, pèsent sur la construction de nouveaux hébergements.

Malgré les annonces du Gouvernement sur des expérimentations dans treize stations pour appréhender cette difficulté, de nombreux dispositifs ont déjà été testés qu'ils soient locaux ou nationaux (outils de rénovation et portage de la Caisse des dépôts), sans effets significatifs, s'ils ne sont pas accompagnés d'un dispositif d'incitation fiscale à l'intention des propriétaires de ces logements, propriétaires qui sont au cœur du système.

Face à cette difficulté, cette proposition de loi vise à inciter, par une réduction d'impôt, les propriétaires de biens de résidences de tourisme à rénover leur appartement et à le mettre en location effectivement au moins

huit semaines par an en haute saison pendant au moins neuf ans. Conscient de la nécessaire maîtrise de la dépense publique, cette proposition de loi est conçue afin d'éviter tout effet d'aubaine trop coûteux en termes de dépense fiscale, et est circonscrit aux résidences de tourisme de plus de 15 ans afin de contenir son coût tout en répondant à cette problématique.

Cette proposition de loi prévoit un montant maximal du coût des travaux de rénovation pris en compte pour le calcul de la réduction fiscale de 35 000 euros, et un taux de réduction d'impôt de 20 %. La déduction est donc plafonnée à 7 000 euros répartie sur neuf ans, soit une réduction d'impôts de 777 euros par an maximum. En échange, le propriétaire doit s'engager à louer son logement à un exploitant professionnel de résidence de tourisme, ou bien le mettre en location pendant au moins neuf ans, douze semaines minimum chaque année et avec une location effective de huit semaines minimum en haute saison. La déduction d'impôt annuelle ne sera effective que si le propriétaire justifie auprès des services fiscaux la location effective de son bien lors de l'année N-1 dans les conditions prévues par la loi.

Aussi, afin de répondre à cet enjeu d'intérêt général, il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, d'adopter la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① I. – Après l'article 199 *sexvicies* du code général des impôts, il est inséré un article 199 *sexvicies* A ainsi rédigé :
- ② « Art. 199 *sexvicies* A. – I. – Les contribuables imposés en France au sens de l'article 4A peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu au titre de dépenses engagées à compter du 1^{er} janvier 2019 et jusqu'au 31 décembre 2022, dans le cadre d'une rénovation de logement achevé depuis au moins quinze ans et qu'ils destinent à une location meublée, n'étant pas exercée à titre professionnelle et dont le produit est imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.
- ③ « Les logements visés à l'alinéa précédent doivent être situés dans une commune touristique au sens des articles L. 133-11 et L. 133-12 du code du tourisme, située en zone de montagne au sens de l'article 3 de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne. »
- ④ « II. – La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient des travaux de rénovation entrant dans le cadre du I retenue pour sa fraction inférieure à 35 000 €
- ⑤ « Le taux de la réduction d'impôt est de 20 %.
- ⑥ « Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix des dépenses de travaux correspondant à ses droits dans l'indivision.
- ⑦ « La réduction d'impôt est répartie sur neuf années.
- ⑧ « La réduction est accordée au titre de l'année d'achèvement de ces travaux et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.
- ⑨ « Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû par le contribuable au titre de cette

même année, le solde peut être imputé sur l'impôt dû au titre des huit années suivantes.

- ⑩ « III. – Le propriétaire doit s'engager à louer son logement à un exploitant professionnel de Résidences de Tourisme, ou bien à le mettre en location par tout autre moyen pendant au moins neuf ans, sur une période minimum de douze semaines chaque année, avec une location effective d'un minimum de huit semaines en haute saison.
- ⑪ « Le logement doit être proposé à la location dans un délai maximum de neuf mois qui suit la date d'achèvement des travaux de rénovation.
- ⑫ « En cas de non-respect de l'engagement de location ou de cession du logement, la réduction pratiquée fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de cession. Toutefois, en cas de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, la réduction d'impôt n'est pas reprise.
- ⑬ « La réduction n'est pas applicable au titre des logements dont le droit de propriété est démembré. Toutefois lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction prévue au présent article pour la période restant à courir à la date du décès.
- ⑭ « IV. – Un contribuable ne peut pour le même logement bénéficier à la fois des réductions d'impôts du présent article et de celles mentionnées aux articles 199 *undecies* A et *undecies* B.

Article 2

La perte de recettes résultant pour l'État est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévue aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

