



14ème législature

Question N° : 99877	De M. Alain Calmette (Socialiste, écologiste et républicain - Cantal)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Économie
Rubrique >tourisme et loisirs	Tête d'analyse >établissements d'hébergement	Analyse > résidences de tourisme. acquéreurs. protection.
Question publiée au JO le : 11/10/2016 Date de changement d'attribution : 18/05/2017 Question retirée le : 20/06/2017 (fin de mandat)		

Texte de la question

M. Alain Calmette attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les difficultés rencontrées par des investisseurs dans le cadre de la loi Censi-Bouvard. Les investisseurs engagés dans ce dispositif bénéficient notamment d'une mesure de défiscalisation avantageuse. En outre, les biens immobiliers acquis sous ce régime sont soumis à une période de location d'une durée minimale de 9 ans gérée par un exploitant de résidences de services. Le lien juridique entre le propriétaire du bien et l'exploitant est le bail commercial. Il n'est pas rare que des particuliers souscrivant au dispositif, avant tout pour bénéficier de la défiscalisation, se retrouvent par la suite confrontés à des difficultés financières parfois très graves. La source de ces difficultés financières se trouve très souvent dans le différentiel entre la valeur ou la rentabilité financière du bien affichée au moment de l'acquisition et la réalité du marché immobilier. L'investisseur en situation financière difficile, qui se verrait obligé de revendre son bien, est contraint par la loi de s'acquitter d'une indemnité d'éviction pour rupture de bail commercial et de rembourser tout ou partie de la défiscalisation déjà obtenue et de la TVA déduite. L'investisseur est dans les faits un particulier, avant tout, en quête d'une mesure de défiscalisation. Il se doit cependant d'être en capacité d'apprécier au plus juste la valeur et la rentabilité locative réelle d'un bien immobilier à peine construit ou encore sur plan faute de quoi, en plus d'avoir fait l'acquisition d'un investissement toxique, il devra payer très cher ses erreurs d'appréciation. Aussi il lui demande de bien vouloir examiner toutes les solutions législatives à même de limiter la prise de risque financier de l'investisseur tout en offrant au locataire les mêmes garanties de protection.