

THEMA

REGARDS

AIRBNB

Laisser-faire

Luc Caregari

Que la ministre Corinne Cahen ait loué un appartement sur la plateforme Airbnb sera sûrement un casse-tête pour la commission d'éthique. Surtout, l'affaire est révélatrice du laxisme luxembourgeois envers cette nouvelle activité économique.

L'opposition et les médias en ont fait leurs choux gras : au dossier Cahen ne figure pas uniquement le malencontreux mail envoyé à l'Union commerciale, mais aussi le fait que la ministre a loué un appartement sur la plateforme Airbnb. Mettons de côté les interrogations morales que suscite une telle attitude d'un membre du gouvernement - gouvernement qui n'arrive pas à gérer une crise du logement toujours plus aigüe et qui n'en a ostensiblement rien à faire. Mais examiner d'un peu plus près le fonctionnement de la plateforme au grand-duché vaut le coup.

À la question de savoir si louer un appartement sur Airbnb est une activité commerciale, la réponse est oui. À une question parlementaire du député pirate Sven Clement, les ministres Pierre Gramegna, Étienne Schneider et Lex Delles ont clairement répondu que si les contrats Airbnb ne rentrent pas dans les critères du bail à loyer classique (qui doit durer au moins un an), « les revenus sont à considérer comme une activité commerciale (...). L'hôte doit la renseigner conformément dans sa déclaration d'impôts ».

Et que cette activité commerciale peut être très lucrative n'est pas un secret. Tout au contraire, la plateforme en fait même offensivement la

publicité : dès la page d'accueil, elle invite les hôtes-ses potentiel-le-s à s'enregistrer en leur donnant même une idée de ce qu'ils pourraient gagner par mois. Nous avons fait le test et entré les coordonnées d'un appartement moyen dans le quartier de la gare de la capitale. La fourchette calculée par l'algorithme arrivait à un maximum de 2.307 euros mensuels. De quoi donc se faire un bel argent de poche. Et pour l'État une source potentielle de revenus.

Il faudrait juste que les propriétaires soient toutes et tous prêt-e-s à indiquer cette activité sur leur déclaration de revenus et que l'Administration des contributions directes puisse les contrôler. C'est justement là où le bât blesse : selon un proche du dossier, au moins une centaine de propriétaires auraient dû demander une autorisation de commerce - cela dans le cas où par exemple à côté de la location, d'autres services sont prestés comme un petit déjeuner, voire un dîner.

Le Luxembourg laisse le marché gérer la « sharing economy »

Selon cette même source, le dossier Airbnb démontrerait encore une fois les lacunes de notre système fiscal, qui n'arrive pas à suivre les défis d'une économie changeante. Mais aussi une certaine attitude politique encourageant le laisser-faire. Par exemple en ce qui concerne les loyers normaux : c'est le CSV qui sous le ministre Luc Frieden a aboli tout simplement le recensement fiscal des loyers. Avant, chaque locataire-trice devait indiquer le montant de son loyer et



De bons amis ne se régulent pas entre eux : le ministre des Finances Pierre Gramegna avec le « president of homes » d'Airbnb Greg Geeley lors de la tournée promotionnelle Fintech en Californie en avril 2019.

à qui elle ou il le payait sur sa déclaration de revenus. Et aujourd'hui, l'administration ne sait plus qui loue à qui et pour quel montant.

Et ce n'est pas près de changer, tout au contraire : « Il n'y a pas de concertation actuellement avec Airbnb pour communiquer automatiquement les paiements reçus par les contribuables luxembourgeois à l'administration fiscale », reconnaissent les ministres dans la réponse parlementaire précitée, avant de renvoyer la balle dans le camp de l'Union européenne où des « discussions à ce sujet ont lieu dans le cadre du groupe de projet Fiscalis (un programme de coopération entre administrations fiscales pourvu d'un budget de 223,4 millions d'euros, ndlr) ». Alors que l'existence de toute une industrie parallèle, comme le Mybnb (fourni par l'immobilière Althea) qui prend en charge tous les services à la place des propriétaires, depuis la remise des clés au nettoyage ou encore furnished.lu indiquent clairement que beaucoup de propriétaires n'utilisent la plateforme pas que pour arrondir leurs fins de mois - bref, qu'ils en font un business.

Or, il y a de bonnes raisons de ne pas attendre une concertation européenne sur la question, mais de prendre les choses en main soi-même, comme la ville de Vienne. Là-bas, depuis que le premier appartement a été loué par Airbnb en 2010, l'offre et la demande ont explosé. Dans certains quartiers, un logement sur 40 est géré par la plateforme. Ce qui a conduit à un conflit ouvert avec les autorités communales. Car Airbnb ne se considère pas responsable de l'imposition

de ses hôtes-ses. Dans ses conditions de service, au point 13, l'entreprise américaine dit clairement : « En tant qu'hôte, il vous appartient de déterminer vos obligations de déclaration, de collecte, de versement, ou d'inclusion dans votre prix affiché, de toute TVA applicable ou autre taxe indirecte sur les ventes, taxes d'occupation, taxes sur les touristes ou autres visiteurs ou impôts sur le revenu. »

Contre-exemple : Vienne

Quand les logements Airbnb ont atteint les 120.000, la ville de Vienne a décidé d'intervenir. D'abord avec une campagne d'information incitant les propriétaires à payer leurs taxes, puis en se mettant autour d'une table avec les différentes plateformes pour trouver des solutions comme un accord avec la commune sur un pourcentage à payer. Toutes les plateformes ont répondu présent et ont trouvé une solution, sauf une - Airbnb. Les discussions n'ayant mené à rien, le responsable des finances communales a décidé de claquer la porte et de porter l'affaire devant les tribunaux.

Cette attitude face à au phénomène Airbnb est diamétralement opposée à celle mise en œuvre au Luxembourg, où le laxisme, voire le dogme du « marché qui résout tous les problèmes » est toujours mis en avant pour contrer celles et ceux qui veulent imposer plus de réglementations.

Certes, la « sharing economy » a aussi ses bons côtés, mais se restreindre à ne voir que ces derniers peut être qualifié d'aveuglement. Car les problèmes créés par Airbnb sont connus : d'un côté cela impacte l'in-



© MINIFIN

dustrie hôtelière traditionnelle, et de l'autre le marché du logement. Des appartements ou chambres loués à des touristes de passage ne sont plus disponibles pour les résident-e-s qui en cherchent. Face à la crise du logement actuelle, faciliter voire encourager le développement sauvage de Airbnb au Luxembourg ne contribue certainement pas à améliorer la situation. D'ailleurs, l'impact de la plateforme sur les grandes villes peut être visualisé sur la page internet insideairbnb.com. Produite par le technicien Murray Cox et le graphiste John Morris, elle permet de voir comment la plateforme encourage la gentrification et la ségrégation raciale et sociale dans les villes où elle s'installe. Malheureusement, le grand-duché n'y figure pas encore.

Mais le Luxembourg a encore une autre raison de ne pas trop s'en prendre à Airbnb : au détour d'une tournée promotionnelle dans la Silicon Valley au printemps dernier, le ministre des Finances Pierre Gramegna a ramené dans ses valises la Airbnb Payments Luxembourg SA, la filiale spécialisée dans le paiement en ligne pour l'Europe, le Moyen-Orient et l'Afrique. La société au capital de 350.000 euros est administrée

par le « chief accounting officer » du groupe, le Californien David Charles Bernstein, Sharda Mehta (anciennement chargée des paiements en Angleterre) et Mary Aisling Hassell, la vice-présidente du groupe. Ces trois personnes sont aussi inscrites en tant que bénéficiaires économiques.

Donc le Luxembourg ne laisse pas uniquement évoluer le Airbnb sauvagement sur son territoire, en ajoutant de la pression sur un marché immobilier déjà en surchauffe, mais au lieu de penser à réglementer, il noue des relations économiques avec cette même plateforme. C'est-à-dire que juste pour le prestige d'avoir attiré encore un global player au grand-duché, la politique est prête à fermer les yeux sur les conséquences potentiellement néfastes de l'économie dite « de partage ».