

ASSEMBLÉE NATIONALE

31 octobre 2018

PLF POUR 2019 - (N° 1255)

Rejeté

AMENDEMENT

N° II-CF1012

présenté par

M. Bazin

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 58, insérer l'article suivant:

I. – Au III de l'article 68 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018, la date : « 31 décembre 2018 » est remplacée par la date : « 30 juin 2019 »

II. – Les pertes de recettes pour l'État sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le Gouvernement a annoncé fin 2017 la prorogation pour quatre ans et le recentrage géographique du dispositif d'investissement locatif Pinel dans les zones tendues (A bis, A et B1).

Inversement, l'article 68 de la LF2018 prévoit la fin du dispositif Pinel dans les zones B2 et C, pour les logements neufs acquis après le 31 décembre 2017. Or nombre de projets immobiliers avaient été lancés avant cette date dans les communes concernées, et étaient en cours de commercialisation au 31 décembre 2017.

Pour tenir compte de ces projets en cours, le législateur a prévu des règles d'entrée en vigueur particulières : il maintient ainsi l'éligibilité au dispositif Pinel des logements neufs vendus postérieurement au 31 décembre 2017, à la double condition qu'ils aient fait l'objet d'une demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017 et que l'acquisition soit réalisée avant le 31 décembre 2018.

En pratique, le législateur a donc laissé 12 mois aux constructeurs pour conclure les ventes sous le régime Pinel. Cette durée paraît trop restrictive et un délai de 18 mois correspondrait davantage à la réalité des opérations immobilières, qui obéissent à un cycle long de production.

En effet, après la demande de dépôt du permis de construire, il faut compter successivement l'obtention du permis de construire (le délai légal maximum est de 3 mois, mais dans les faits, il n'est pas rare d'aller jusqu'à 5 ou 6 mois, voire plus), les recours (le délai pour purger le permis de construire de tout recours est aléatoire mais a minima de 3 mois), le lancement de la commercialisation, l'obtention des financements dès lors que 40 à 50 % des logements sont précommercialisés, l'obtention de la garantie financière d'achèvement (GFA), le lancement des travaux et enfin la signature des actes. Tous ces délais peuvent s'allonger pour des programmes réalisés par tranches.

Afin de ne pas mettre en péril de nombreux programmes immobiliers en cours de commercialisation dans la zone B2 (aucune commune, en pratique, n'est éligible au dispositif Pinel en zone C), où la construction baisse déjà nettement depuis le début de l'année 2018, le présent amendement propose d'allonger de six mois le délai entre la date limite de dépôt du permis de construire (31 décembre 2017) et la date de signature de l'acte d'acquisition (30 juin 2019).

La mesure proposée ne crée pas d'effet d'aubaine : les logements pour lesquels les demandes de permis de construire ont été déposés après 31 décembre 2017 continueront de ne pas pouvoir bénéficier du dispositif Pinel. En revanche, elle permet de conduire à leur terme des projets déjà lancés à cette date. A défaut, des programmes de logements soit ne pourraient pas sortir de terre, soit ne pourraient pas être commercialisés en totalité, conduisant à la fragilisation des copropriétés concernées.

Tel est l'objet du présent amendement.