

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 novembre 2019

PLF POUR 2020 - (N° 2272)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° II-1636

présenté par
M. Bazin

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

I – Après le premier alinéa du C du I de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le délai mentionné au précédent alinéa peut être prorogé pour une période d'un an, renouvelable, sur demande auprès de l'autorité compétente de l'État du lieu de la situation des immeubles dans des conditions fixées par décret. L'absence de notification d'un refus motivé de l'administration dans les deux mois de la réception de la demande vaut acceptation. »

II. – Le I s'applique aux demandes présentées à compter de la publication de la présente loi.

III. – 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

L'acquéreur d'un logement neuf ne peut bénéficier de la réduction d'impôt dite « Pinel » que si ce logement est achevé dans un délai de trente mois à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition.

Ce délai permet théoriquement de protéger les acquéreurs et de maintenir le maître d'ouvrage sous tension pour respecter l'échéance légale. Il présente toutefois deux défauts :

- Il méconnaît la réalité de certains programmes immobiliers, à deux égards :

o La réalisation de certains programmes immobiliers, par leur complexité, nécessite plus de 30 mois. Cette complexité résulte par exemple de leur taille, de leur hauteur, de la présence de carrières, de la nécessité de réaliser des fondations spéciales etc. Ces critères concernent en particulier les zones tendues, où le dispositif « Pinel » est applicable et où la reconstruction de la ville sur la ville, vertueuse sur le plan environnemental, est plus complexe que l'artificialisation d'espaces naturels. Le délai de 30 mois est donc trop court pour assurer la livraison du logement achevé, même dans le cas de la réunion de conditions optimales. Le seul délai de construction d'un immeuble est d'environ vingt-quatre mois, auxquels s'ajoutent à minima les délais d'obtention des permis (trois à huit mois en moyenne selon les projets).

o De nombreux aléas peuvent affecter des programmes immobiliers, indépendamment de leur complexité : prescription de fouilles archéologiques, recours contentieux, faillites d'entreprises du BTP, découverte d'espèces protégées ou de pollutions imprévues etc. Dans ce cas, le délai de 30 mois prive l'acquéreur du bénéfice de la réduction d'impôt pour un motif indépendant de sa volonté, ce qui va à l'encontre de la protection du consommateur.

- Il ne ménage aucune souplesse : la seule option offerte par la pratique administrative consiste à demander une prorogation aux services fiscaux, qui n'en accordent que de façon discrétionnaire et dans des cas très limités : force majeure, ou recours contentieux.

Il paraît donc souhaitable d'assortir ce délai de 30 mois d'une forme de souplesse en s'inspirant de ce que prévoit déjà le CGI (article 1594 0 G) dans un cas analogue – en l'espèce, le respect d'un engagement de construire dans un délai de 4 ans qui conditionne le bénéfice d'une exonération de droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière. Dans ce cas, en effet, il est possible de demander aux services fiscaux le bénéfice d'une prolongation de délai pour une période d'un an renouvelable. Cette procédure, encadrée par le pouvoir réglementaire, est bien connue des opérateurs comme de la DGFIP.

Cette modification aurait donc pour effet de simplifier le mécanisme des 30 mois, d'améliorer la sécurité juridique et de protéger les consommateurs.