

ASSEMBLÉE NATIONALE

5 novembre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3360)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° II-3095

présenté par
M. Bazin et Mme Dalloz

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 45, insérer l'article suivant:**

I. – Après le premier alinéa du C du I de l'article 199 *novovicis* du code général des impôts, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Le vendeur peut demander une prolongation de ce délai dans la limite de douze mois supplémentaires, lorsque le logement acquis en état futur d'achèvement est compris dans un immeuble présentant des complexités particulières fixées par décret.

« L'acquéreur ou le vendeur peuvent également demander une prolongation de ce délai lorsque le chantier de construction a été retardé ou interrompu à raison de circonstances indépendantes de la volonté du vendeur. La durée de cette prolongation ne peut être supérieure à celle du retard du lancement ou de l'interruption du chantier. »

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 des 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'assouplir cette règle des 30 mois, avec un double objectif : déverrouiller des opérations particulièrement complexes en zones tendues et protéger les acquéreurs victimes d'aléas. A cette fin, il est proposé d'ouvrir la possibilité de demander aux services fiscaux le bénéfice d'une prolongation de délai :

- Dans le premier cas, pour des opérations dont la complexité le justifie, les critères de complexité étant fixés précisément par décret (ex : fondations spéciales, nombre d'étages supérieur à x, etc.). Dans ce cas, la prolongation ne pourrait pas dépasser douze mois.

- Dans le second cas, pour des opérations dont un aléa a retardé le lancement du chantier, ou suspendu le chantier. Ce délai permet de ne viser que des aléas suffisamment pénalisants pour affecter durablement le projet. Les services fiscaux garderaient toute latitude pour apprécier les circonstances invoquées. Dans ce cas, la prolongation ne pourrait pas dépasser la durée du retard de lancement ou de l'interruption du chantier.

Ces dispositions permettraient de protéger les acquéreurs et de maintenir le maître d'ouvrage sous tension pour respecter le délai de 30 mois, tout en tenant mieux compte de la réalité des programmes immobiliers que ne le permettent aujourd'hui les conditions très restrictives posées par les services fiscaux pour obtenir un rescrit (force majeure et recours contentieux).