

ASSEMBLÉE NATIONALE

15 novembre 2017

PLF POUR 2018 - (N° 235)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N ° II-1897 (2ème Rect)

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE 39

I. - Après le mot :

« logements »,

rédiger ainsi la fin de l'alinéa 7 :

« ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2017 et à la condition que cette acquisition soit réalisée au plus tard le 31 décembre 2018. »

II. - En conséquence, supprimer les alinéas 8 et 9.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent article 39 du projet de loi de finances pour 2018 prévoit, d'une part, de proroger pour quatre années, soit jusqu'au 31 décembre 2021, la période d'application de la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif intermédiaire (dispositif « Pinel »), prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts et, d'autre part, d'en renforcer l'efficacité compte tenu de son coût croissant pour les finances publiques, en recentrant ce dispositif sur les zones géographiques où la tension entre l'offre et la demande de logements est la plus forte, c'est-à-dire sur les communes situées dans les zones A, A bis et B1 du territoire.

Par suite, les communes situées dans les zones géographiques B2 et C caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif, éligibles à la réduction d'impôt sous réserve d'un agrément du préfet de région, seront exclues du bénéfice de la réduction d'impôt, et ce, pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2018.

Cela étant, afin d'assurer la sécurité juridique des contribuables engagés dans l'acquisition d'un logement dans des communes bénéficiant d'un agrément en zone B2 ou C, le présent article 39 prévoit des dispositions transitoires visant à maintenir dans ces zones l'éligibilité au dispositif « Pinel » des acquisitions de logements réalisées au plus tard le 31 mars 2018, à la condition qu'elles aient été engagées au plus tard le 31 décembre 2017 par la signature d'un contrat de réservation (logement que le contribuable acquiert en l'état futur d'achèvement) ou d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente (logement que le contribuable acquiert neuf achevé).

Toutefois, il apparaît que ces dispositions transitoires, qui visent à protéger les contribuables engagés au 31 décembre 2017 dans l'acquisition d'un logement situé dans une commune de la zone B2 ou C bénéficiant d'un agrément, pourraient s'avérer insuffisantes, pour des opérations complexes ou qui auraient pris du retard, risquant ainsi de les priver du bénéfice de l'avantage fiscal « Pinel », et ce, pour des raisons indépendantes de leur volonté.

De plus, ces mêmes dispositions transitoires ne permettent pas aux professionnels de commercialiser d'ici le 31 décembre 2018 les logements dont les permis de construire ont été délivrés en 2017 et, notamment, au second semestre 2017.

C'est pourquoi le Gouvernement, soucieux de préserver la sécurité juridique des opérations immobilières engagées en zone B2 ou C, tant pour les promoteurs que pour les investisseurs, propose par le présent amendement d'assouplir les dispositions transitoires précitées en maintenant le bénéfice du dispositif « Pinel » pour tous les logements situés dans des communes de la zone B2 ou C bénéficiant d'un agrément, dès lors que les permis de construire ont été délivrés au plus tard le 31 décembre 2017 et à la condition que ces logements soient acquis par les contribuables au plus tard le 31 décembre 2018.