

ASSEMBLÉE NATIONALE

25 octobre 2017

PLF POUR 2018 - (N° 235)

Tombé

AMENDEMENT

N ° II-CF183

présenté par

M. Naegelen, Mme Auconie, M. Becht, M. Benoit, M. Charles de Courson, Mme de La Raudière, M. Demilly, Mme Descamps, M. Favennec Becot, Mme Firmin Le Bodo, M. Herth, M. Lagarde, M. Leroy, M. Morel-À-L'Huissier, M. Polutele, Mme Sage, M. Warsmann, M. Zumkeller, M. Christophe et M. Meyer Habib

ARTICLE 39

I. A l'alinéa 6, après les mots : « acquisitions de logements », insérer les mots « réalisées au plus tard le 31 mars 2019 ».

II. Supprimer les alinéas 7, 8 et 9.

III. – Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« IV. – La perte de recettes pour l'État est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article 39, dans sa rédaction actuelle, remet en cause l'équilibre financier et par la même l'aboutissement d'opérations immobilières déjà autorisées par l'administration et pour lesquelles des dépenses ont déjà été engagées.

Cela s'explique d'une part par la faible probabilité que la commercialisation aboutisse dans une double condition de délai si contraignante, d'autre part en raison du profil des acquéreurs, majoritairement investisseurs PINEL. Cela aboutirait à l'abandon de programmes en cours avec les conséquences pécuniaires déjà évoquées côté promoteur, auxquelles pourraient s'ajouter les indemnités à verser aux acquéreurs ayant déjà régularisé des avant-contrats, mais également des conséquences pécuniaires pour les futurs acquéreurs ayant déjà obtenu leurs financements. De même, le risque d'abandon de chantiers en cours ne doit pas être sous-estimé si la suppression du dispositif Pinel sur lequel comptaient les acquéreurs est supprimé prématurément et de façon précipité.

D'ailleurs, le précédent gouvernement avait bien compris en 2012 ces arguments en acceptant de donner un délai supplémentaire au dispositif Duflot, avant de le supprimer définitivement pour les zones B2 et C en juin 2013.

Selon les termes de l'article 39, la suppression de la zone B2 du dispositif PINEL s'applique aux acquisitions de logements ainsi qu'aux programmes dont les dépôts de demande de permis de construire sont postérieurs au 31 décembre 2017, à l'exception, (pour les acquisitions de logements), de celles réalisées avant le 31 mars 2018 et pour lesquelles le contribuable peut justifier d'un contrat de réservation (dans le cadre d'une VEFA) ou d'une promesse de vente ou d'achat (pour les autres cas).

Cette mesure s'avère très pénalisante pour les programmes immobiliers de zone B2 pour lesquels un permis de construire a été obtenu avant le 31 décembre 2017 mais dont la commercialisation est seulement en cours.

La totalité des ventes ne saurait être réalisée pour le 31 mars 2018 pas plus que la signature d'avant-contrats avant le 31 décembre 2017.

Ce recentrage précipité remet en cause l'équilibre financier (et donc la faisabilité finale) d'opérations déjà en cours, pour lesquelles des avant-contrats ont déjà été régularisés.

Cet amendement propose donc d'accorder un délai supplémentaire aux opérations déjà en cours, dont les permis de construire ont déjà été déposés, mais dont l'acte de vente prendra plusieurs mois avant d'être signé. La date du 31 mars 2019 paraît réaliste pour laisser le temps aux ventes de se finaliser dans de bonnes conditions.

Cet amendement vise à ne pas pénaliser les projets de vente en cours dans les zones B2 et C en supprimant trop rapidement les bénéfices du dispositif Pinel, sur lequel comptaient de nombreux investisseurs en cours de projet d'investissement immobilier.