

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

26 octobre 2021

PLF POUR 2022 - (N° 4482)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

**AMENDEMENT**

N° II-1512

présenté par

Mme Magnier, Mme Lemoine, M. Ledoux, M. Houbron, M. Herth, Mme Firmin Le Bodo, M. El Guerrab et M. Lamirault

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****AVANT L'ARTICLE 29, insérer l'article suivant:**

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

« Le délai mentionné au premier alinéa peut être prorogé pour une période d'un an, 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 du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

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 ;
    - 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, conséquences crise Covid, pénurie de matériaux 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 sur le territoire 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. 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, qu'il s'agisse de l'acquéreur comme de l'usager final c'est-à-dire le locataire qui peut bénéficier d'un logement à loyer intermédiaire.