ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Dispositif « Pinel »

Question écrite n° 31436

Texte de la question

Mme Marie-Pierre Rixain attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur les difficultés rencontrées par de nombreux particuliers acquéreurs d'un logement dans le cadre du dispositif « Pinel ». L'article 199 *novovicies* du code général des impôts prévoit une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire pour les contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire un logement neuf ou assimilé entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021. Le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu est notamment subordonné à des délais d'achèvement des logements ou des travaux qui diffèrent selon la nature de l'investissement réalisé et la date de l'investissement. Ainsi, un logement acquis en l'état futur d'achèvement dans le cadre du dispositif « Pinel » doit être achevé dans les trente mois suivant la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition. Lorsque ces délais ne sont pas respectés, les logements ne peuvent donc pas ouvrir droit à réduction d'impôt. Cela étant, le rescrit publié au BOI-RES-000005-20180713 le 13 juillet 2018 prévoit qu'un allongement du délai d'achèvement des logements puisse être accordé dans les cas où un recours administratif contre la validité d'un permis de construire ou un arrêté municipal de péril pris à la suite d'un affaissement de terrain ont entraîné l'interruption des travaux de construction. En outre, une prolongation du délai d'achèvement peut également être accordée compte tenu des circonstances particulières rencontrées, lorsque celles-ci sont totalement indépendantes de la volonté des contribuables ou des promoteurs, et rendent impossible la poursuite du chantier (notion de force majeure). Malgré ces mesures, il n'en reste pas moins que le risque de l'opération repose *in fine* sur l'acquéreur. En effet, en cas de retard de l'achèvement des travaux, c'est bien l'acquéreur qui subit le préjudice et non le promoteur, qui a pourtant la responsabilité du retard des travaux. Outre les difficultés financières qui peuvent s'additionner (remboursement d'un emprunt, acquittement d'un loyer...), l'acquéreur perd le bénéfice de la défiscalisation alors même qu'elle est la raison d'être d'un investissement « Pinel ». Aussi, elle l'interroge sur les dispositifs prévus par son ministère afin de mieux responsabiliser les promoteurs et protéger les particuliers acquéreurs de certaines dérives commerciales.

Texte de la réponse

Remanié à plusieurs reprises depuis son introduction en loi de finances pour 2015, le dispositif d'investissement locatif dans l'intermédiaire, dit « Pinel », a été reconduit jusqu'au 31 décembre 2024 par l'article 168 de la loi de finances pour 2021. Codifié à l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI), il est conditionné à différents critères d'éligibilité, cohérents avec l'objectif de soutien à la production de logements locatifs à loyers maîtrisés dans les zones présentant un fort déséquilibre entre l'offre et la demande. Le rééquilibrage du marché immobilier locatif visé par le dispositif s'appuie notamment sur un encadrement des délais de réalisation des constructions, propre à accélérer la satisfaction de la demande de logement des populations concernées. Le bénéfice de l'avantage fiscal est ainsi réservé aux logements dont la date d'achèvement intervient dans un délai de trente mois à compter de la date de l'acte authentique d'acquisition des logements neufs et en l'état futur d'achèvement (pour les logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation, avant le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de l'acquisition des logements ou des locaux à réhabiliter). Le non-respect de ces

délais entraîne la perte de l'avantage fiscal pour le contribuable. L'instruction fiscale publiée au bulletin officiel des finances publiques - impôts (BOFiP) sous la référence BOI-IR-RICI-360-10-10 § 120 apporte des précisions sur la preuve et la notion d'achèvement. La forclusion du délai d'achèvement des logements a néanmoins été assouplie par un rescrit relatif à la notion de « force majeure » retranscrit dans le BOI-RES-000005 également publié au BOFiP du 13 juillet 2018 et plus récemment par les mesures d'adaptation à la crise sanitaire de la Covid 19 introduites par voie d'ordonnance. Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020, les délais encadrant le dispositif Pinel ont été prorogés d'un délai supplémentaire correspondant à la période juridiquement neutralisée courant du 12 mars 2020 au 23 juin 2020 inclus, soit 104 jours. En outre, face aux ralentissements liés notamment aux difficultés d'approvisionnement de matériaux et à la mise en place de mesures de protection sanitaire sur les chantiers, une prorogation supplémentaire a été admise par l'administration fiscale. Aux 104 jours initialement prévus au titre de la période juridiquement neutralisée, s'ajoute ainsi une période forfaitaire de 261 jours supplémentaires, soit au total 365 jours. Cette mesure de tempérament conduit in fine à la neutralisation de la période du 12 mars 2020 au 11 mars 2021 incluse dans le décompte du délai légal d'achèvement prévu au C du I de l'article 199 novovicies du CGI ; elle s'applique, sans demande particulière de la part des promoteurs ou des contribuables, à toutes les situations dans lesquelles le délai légal d'achèvement des logements, le cas échéant prorogé pour d'autres motifs d'interruption de chantier relevant de la force majeure, arrivait à expiration à compter du 12 mars 2020. De même, dans les cas où le délai de trente mois aurait dû commencer à courir pendant la période neutralisée (soit entre le 12 mars 2020 et le 11 mars 2021 inclus), son point de départ est reporté au 12 mars 2021. Cet aménagement fait l'objet d'une instruction fiscale publiée au BOFiP sous la référence BOI-RES-IR-000101. Enfin, en cas de défaillance financière du promoteur, l'acquéreur est protégé puisque le promoteur a l'obligation de fournir une garantie financière d'achèvement ou une garantie financière du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement prévues par l'article L. 261-10-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH). La garantie financière d'achèvement prévoit ainsi que le garant s'engage à apporter les fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble en cas de défaillance financière du vendeur. La construction en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) apporte donc des garanties importantes à l'acquéreur. De plus, la date de livraison de logement devant être mentionnée dans le contrat, celui-ci peut comporter des contreparties aux nuisances causées par un éventuel retard dans la livraison de son logement non lié à une défaillance financière du promoteur. En l'absence de pénalités contractuelles, il convient d'appliquer le droit commun : dès lors que le dépassement du délai de livraison est dû à une faute du vendeur, sa responsabilité pourra être mise en cause devant le juge si l'acquéreur est en mesure de démontrer son préjudice et qu'il existe un lien de causalité entre ce préjudice et la faute du vendeur. L'acquéreur pourrait ainsi obtenir des dommages et intérêts. Ce sont autant de modalités offertes à l'acquéreur pour se protéger des conséquences financières du retard de livraison d'un logement en l'état futur d'achèvement.

Données clés

Auteur : Mme Marie-Pierre Rixain
Circonscription : Essonne (4e circonscription) - La République en Marche
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 31436
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Logement
Ministère attributaire : Logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 28 juillet 2020, page 5059
Réponse publiée au JO le : 19 avril 2022, page 2581