

15ème législature

Question N° : 32951	De Mme Cécile Muschotti (La République en Marche - Var)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement : aides et prêts	Tête d'analyse >Dispositif Pinel et délai d'achèvement des travaux	Analyse > Dispositif Pinel et délai d'achèvement des travaux.
Question publiée au JO le : 13/10/2020 Réponse publiée au JO le : 03/05/2022 page : 3044		

Texte de la question

Mme Cécile Muschotti attire l'attention de Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur le dispositif « Loi Pinel » pour les administrés qui ont acquis ce bien en VEFA. Afin de bénéficier du dispositif, il faut respecter 30 mois de délai entre la date de signature de l'acte authentique et l'achèvement du logement. C'est la date d'achèvement du logement qui fera foi sur un contrôle. Or, la crise sanitaire a considérablement rallongé l'ensemble des délais. Non seulement les travaux engagés ont été stoppés pendant le confinement, mais ils n'ont pas pu reprendre de la même façon au sortir de ce confinement ; les entreprises n'ayant pour la plupart pas été en mesure de conserver l'organisation nécessaire à une reprise des travaux à la cadence prévue avant la crise sanitaire. Le délai de 30 mois ne pourra, en particulier pour ceux qui ont signé l'acte au plus tôt, être tenu. Dans ce contexte, elle demande si le Gouvernement envisage de prolonger le délai légal de 30 mois, non seulement de la durée du confinement, mais d'un délai complémentaire au regard des difficultés du secteur du bâtiment.

Texte de la réponse

Remanié à plusieurs reprises depuis son introduction en loi de finances pour 2015, le dispositif d'investissement locatif des particuliers dans le logement intermédiaire dit « Pinel » a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2024 par l'article 168 de la loi de finances pour 2021. Cette prorogation s'accompagne, à compter de 2023, d'une baisse progressive du taux de la réduction d'impôt, sauf pour les logements situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ou qui respectent un niveau de qualité, en particulier en matière de performance énergétique et environnementale, supérieur à la réglementation. Le bénéfice de ce dispositif, codifié à l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI), 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. Parmi ces conditions figure le respect d'un délai de trente mois entre la date de l'acte authentique d'acquisition des logements neufs et en l'état futur d'achèvement et la date de leur achèvement. Pour les logements faisant l'objet de travaux de réhabilitation, la date d'achèvement doit intervenir 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, compte tenu des ralentissements liés notamment aux difficultés d'approvisionnement en 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 sera reporté au 12 mars 2021. Cet aménagement fait l'objet d'une instruction fiscale publiée au BOFiP sous la référence BOI-RES-IR-000101.