



15ème législature

Question N° : 3507	De M. François-Michel Lambert (La République en Marche - Bouches-du-Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires		Ministère attributaire > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
Rubrique > impôts et taxes	Tête d'analyse >Dépassement des 30 mois loi Pinel	Analyse > Dépassement des 30 mois loi Pinel.
Question publiée au JO le : 05/12/2017 Réponse publiée au JO le : 08/01/2019 page : 82 Date de changement d'attribution : 16/10/2018 Date de renouvellement : 20/03/2018 Date de renouvellement : 10/07/2018 Date de renouvellement : 30/10/2018		

Texte de la question

M. François-Michel Lambert interroge M. le ministre de la cohésion des territoires sur la législation actuelle relative à la défiscalisation des logements construits sous le dispositif « Duflot » et « Pinel ». L'article 199 *novovicies* du code général des impôts précise que l'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition. Ce délai obligatoire, et imposé afin d'être éligible à la défiscalisation est muet sur la situation par laquelle, le promoteur venait à faire faillite. Pour la plupart des investisseurs, le délai dépassera donc considérablement la durée de 30 mois et avoisinera assurément un délai de 40 mois voire plus. Cette situation est doublement préjudiciable aux citoyens y ayant eu recours puisque d'une part, ces derniers ont une crainte de se voir opposer l'inéligibilité au dispositif prévu par le code général des impôts pour une situation qui leur est totalement extérieure, et d'autre part, du fait des difficultés engendrées par le retard de livraison. Il lui demande si le Gouvernement envisage de protéger les investisseurs privés des aléas extérieurs à leur volonté en prévoyant des dérogations spéciales, eu égard à des faits de faillite du promoteur.

Texte de la réponse

Le bénéfice du dispositif dit « Pinel », comme celui des dispositifs antérieurs « Duflot » ou « Scellier », est effectivement conditionné à des délais d'achèvement des logements ou des travaux, qui diffèrent selon la nature de l'investissement réalisé et la date de réalisation de l'investissement. Ainsi, pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement, l'achèvement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition. Il arrive parfois que ce délai ne puisse être respecté si le projet subit des aléas et des délais liés à des événements extérieurs. Toutefois, le délai de trente mois est tout de même suffisant pour la grande majorité des opérations d'autant qu'il court à compter de la signature de l'acte authentique et non de la date du contrat de réservation. De plus, l'administration fiscale a admis, dans un rescrit publié le 13 juillet 2018, un allongement de ce délai de trente mois, équivalent à la durée d'interruption du chantier, dans les cas de force majeure et de recours devant la juridiction administrative. Une telle mesure ne peut toutefois recevoir un caractère automatique et chaque circonstance de fait rencontrée nécessite un examen spécifique. Cette solution, qui permet au contribuable de présenter à l'administration fiscale les raisons de force majeure ayant entraîné un retard de



chantier est ainsi de nature à répondre aux préoccupations exprimées.