



15ème législature

Question N° : 3975	De M. Jean-Claude Bouchet (Les Républicains - Vaucluse)	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 >Construction logements - Retard délais de livraison	Analyse > Construction logements - Retard délais de livraison.
Question publiée au JO le : 19/12/2017 Réponse publiée au JO le : 08/01/2019 page : 82 Date de changement d'attribution : 16/10/2018 Date de renouvellement : 29/05/2018		

Texte de la question

M. Jean-Claude Bouchet attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur les difficultés rencontrées par les acheteurs qui subissent les retards d'un programme immobilier de constructions. L'achèvement des travaux étant alors impossible, ces derniers se retrouvent dans une situation délicate car ils doivent s'acquitter du remboursement de leurs emprunts tout en continuant le plus souvent à payer un loyer. Normalement ces programmes bénéficient d'une garantie d'achèvement des travaux dont on peut espérer, qu'à terme, elle permette aux acheteurs d'être livrés de leurs logements. Mais depuis 2015, s'applique une contrainte à ces investisseurs qui ont choisi les programmes éligibles au dispositif « Pinel ». En effet, la loi prévoit que pour bénéficier du dispositif de défiscalisation, le délai de signature de l'acte authentique et la livraison des travaux ne doit pas dépasser 30 mois. Or les acheteurs ne sont pas responsables des retards de livraison des promoteurs qui souvent dépassent ce délai. Compte tenu de la situation de nombreuses personnes confrontées à cette problématique, ils'interroge s'il ne serait pas envisageable de revenir à la réglementation antérieure et il lui demande de bien vouloir lui faire part des intentions du Gouvernement sur cette question.

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.