



## Plusieurs Pinel : un changement de règles entraînant risques et opportunités

17 mai 2019

### Limitation du nombre de logements par an

Une limitation du nombre de logements ouvrant droit à avantage fiscal avait été introduite dans le dispositif Scellier (investissements > 2008) avec un logement, et poursuivie dans les dispositifs Duflot et Pinel avec deux logements.

Elle était jusqu'alors appréciée en retenant comme date celle de la décision de l'investissement (acquisition du bien ou dépôt du permis de construire lorsque le contribuable réalise la construction).<sup>1</sup>

L'administration a modifié sa position en date du 10 mai 2019<sup>2</sup> en retenant désormais la date du fait générateur de la réduction d'impôt.

Ce changement est motivé par un arrêt du Conseil d'Etat<sup>3</sup>, rendu au sujet du Scellier, et transposé au Duflot-Pinel :

*« En effet, conformément à la décision du Conseil d'Etat du 18 juillet 2018, n° 412142, la limitation du nombre de logements pouvant bénéficier de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septuies du CGI au titre d'une même année d'imposition s'apprécie, en cas de construction, en fonction de la date d'achèvement du logement et non pas de la date de dépôt de la demande de permis de construire. »*

Un autre arrêt avait été rendu dans le même sens<sup>4</sup> sans se limiter au cas de la construction par un contribuable.

<sup>1</sup> <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8509-PGP.html?identifiant=BOI-IR-RICI-360-30-20-20170710> n°1 et suivants

<sup>2</sup> <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11879-PGP?branch=2> - Scellier : <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4900-PGP.html?identifiant=BOI-IR-RICI-230-30-40-20130315> - Pinel : <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8509-PGP.html?identifiant=BOI-IR-RICI-360-30-20-20170710>

<sup>3</sup> <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/4900-PGP.html?identifiant=BOI-IR-RICI-230-30-40-20190510> n°1

<sup>4</sup> CAA Nantes 12 avril 2018

## Plafonnement à 300 K€/an

Il existe également depuis le dispositif Scellier un plafonnement à 300 K€ de l'assiette de calcul de la réduction pour une même année d'imposition.

L'administration n'a pas modifié ses commentaires : « la base de la réduction d'impôt, calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, ne peut excéder 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition. »<sup>5</sup>

La loi fixe les mêmes références pour ces deux limitations : « V- A La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient d'au plus deux logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret et sans pouvoir dépasser la limite de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition. »

L'appréciation des 300 K€ devrait ainsi s'apprécier au titre de l'année du fait générateur de la réduction d'impôt.

## Evènements à retenir

Opération	Date investissement	Fait générateur de la réduction
Acquisition d'un logement en VEFA	Acte notarié d'acquisition	Date d'achèvement
Construction d'un logement par le contribuable	Dépôt du permis de construire	Achèvement du logement
Acquisition d'un logement achevé, issu d'une transformation ou d'une réhabilitation	Acte notarié d'acquisition	Acte notarié d'acquisition
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation ou transformation	Acte notarié d'acquisition	Achèvement des travaux
Acquisition d'un logement en vue de sa rénovation ou transformation « Denormandie »	Acte notarié d'acquisition	Achèvement des travaux
Souscription SCPI	Date de réalisation de la souscription	Date de réalisation de la souscription

<sup>5</sup> <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8505-PGP.html?identifiant=BOI-IR-RICI-360-30-10-20190510> n°10

## Entrée en vigueur

En matière d'impôt sur le revenu, la doctrine administrative opposable est en principe celle en vigueur au 31 décembre de l'année. Ceci serait alors applicable à tous les logements dont le fait générateur de la réduction est intervenu à compter de 2019, y compris pour des actes d'acquisition antérieurs à 2019 !

En cas d'intérêt à retenir la règle énoncée par la jurisprudence et intégré à la doctrine, des réclamations contentieuses sont possibles pour toute période non prescrite.

Néanmoins, en matière de plus-value, le Conseil d'Etat a jugé que la doctrine est opposable jusqu'à son changement en cours d'année, afin que la position en cours lors de la vente qui a pu influencer le vendeur soit retenue. En outre, l'ensemble des évolutions législatives de ces régimes de défiscalisation a toujours pris soin de ne pas porter atteinte à des décisions d'investissement déjà prises.

On pourrait tenir le même raisonnement ici pour une décision d'investissement réalisé avant le 10 mai 2019, mais ceci n'a pas été jugé à ce jour et à notre connaissance.

## Impacts pratiques : incertitudes ou optimisations ?

- 1) Impact sur opérations de VEFA, construction, transformation, réhabilitation ou rénovation réalisées par le contribuable.
- 2) Cette règle introduit une incertitude lorsque l'on ne maîtrise pas l'année d'achèvement de la construction ou des travaux.  
Exemple : acquisition 1 Pinel 200 K€ 2017, acquisition 1 Pinel 200 K€ en 2018, achèvement des 2 logements en 2019, plafonnement à 300 K€ de la réduction !

Remarque : La notion d'achèvement est elle-même discutée. Si l'administration retient la date de déclaration d'achèvement au regard des impôts locaux, en cas d'achat en VEFA ou en VIR les juges ont retenu la date de livraison du logement en s'appuyant sur la définition du Code de la construction et de l'habitation<sup>6</sup>. On pourra alors invoquer la date la plus favorable, tant pour la première année de bénéfice de la réduction, le début du délai de location que désormais pour la détermination de l'année retenue en matière d'appréciation du nombre de logements et du plafond de 300 K€ d'investissement.

---

<sup>6</sup> CAA Marseille 10 décembre 2015

- 3) Le nombre de logements a une portée limitée en présence d'un Duflot-Pinel ; l'acquisition/livraison de 3 logements par foyer fiscal la même année est plutôt rare, sauf les cas de construction (maison, immeuble) ou de réhabilitation ou rénovation d'un immeuble.
- 4) Si l'on considère le plafond de 300 K€, il existe une portée pratique sous réserve du respect du plafonnement global de 10 K€/an, ce qui représente un investissement de 500 K€ en l'absence d'autre avantage fiscal soumis à plafonnement.

- 5) Opportunité si on « pilote » la date d'achèvement afin d'optimiser :
  - > le nombre retenu
  - > le plafond de 300 K€

Exemple : construction, réhabilitation, transformation de plus de 2 logements (notamment en cas de terrain acquis pour une valeur faible, de dispositif « Denormandie » (valeur du foncier limitée) ou petite surface, car la valeur unitaire des logements sera faible et donc leur cumul moins sensible au plafonnement global de 10K€ /an dépassé de façon certaine dès 500 K€ d'investissement).

Le fait de déclarer l'achèvement de 2 logements au titre d'une même année puis le ou les 2 autres au titre de l'année suivante permet de maximiser l'éligibilité sur un même projet pour un même contribuable.

Exemple : permis de construire déposé/acquisition de l'immeuble en vue de sa réhabilitation, transformation ou rénovation en 2018,

Achèvement de 2 logements en 2019 (100 K€ + 100 K€),

Achèvement de 1 logement en 2020 (150 K€)

➔ Eligibilité de 3 logements pour 350 K€ Vs 2 logements pour 250 K€

Rappel : le nombre de logements et le plafond de 300 K€ sont appréciés par l'administration fiscale le cas échéant au niveau :

- > de l'indivision et non de chaque indivisaire
- > de la société et non de chaque associé

Cette règle non précisée par la loi pourrait faire l'objet d'une contestation...

**Florent BELON, Partner Olifan Group**

