

## BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

### Trois extensions de la réduction d'impôt Pinel – Loi de finances pour 2019

La loi de finances est venue modifier la réduction d'impôt Pinel en :

- Prorogeant la période transitoire des zones B2 et C
- Ajoutant de nouvelles zones éligibles
- Incluant désormais les contribuables non résidents

#### UNE SORTIE PROGRESSIVE DES ZONES B2 ET C

##### L'allongement de la période transitoire

Les zones A bis, A et B1 sont éligibles à la réduction d'impôt Pinel de plein droit.

Les communes des zones B2 et C pouvaient néanmoins bénéficier de cette réduction avec un agrément préfectoral.

L'année dernière, la loi de finances est venue **supprimer l'éligibilité des zones B2 et C** à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 afin de recentrer le dispositif sur les zones dites « tendues ».

Un dispositif transitoire permettait toutefois une sortie progressive de ces zones pour les acquisitions ayant fait l'objet **d'une demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017** à conditions que les actes soient réitérés au plus tard **le 31 décembre 2018**.

**La loi de finances pour 2019 a reporté le délai** d'extinction du 31 décembre 2018 au 15 mars 2019.

##### Projets situés en zone B2 et C (deux conditions cumulatives)

Date du permis de construire	Avant le 31 décembre 2017
Date de la signature de l'acte d'acquisition	Avant le 15 mars 2019

#### DE NOUVELLES ZONES ÉLIGIBLES

##### Les communes sous CRSD

Depuis l'année dernière, les communes dont le territoire est couvert par un contrat de redynamisation des sites de défense (CRSD) sont éligibles au dispositif Pinel (Ex : Châteaudun, Vernon ...).

Lien : <https://www.defense.gouv.fr/dar/contrats-et-plans>

Cette année la loi de finances a étendu cette éligibilité aux logements situés dans les zones couvertes par un tel contrat **dans les huit ans précédant l'investissement**.

**Une vingtaine de communes sont concernées contre une dizaine au préalable.**

##### La réforme Denormandie

La réforme dit "Denormandie" a créé de nouvelles zones éligibles à compter du **1er janvier 2019. Il s'agit :**

- Des communes signataires d'une convention d'opération de revitalisation (ORT institué par la loi ELAN) ;
- Des centres de communes dont le besoin en réhabilitation de l'habitation en centre-ville est particulièrement marqué.

Un arrêté viendra fixer la liste de ces communes et des centres de communes concernés.

#### UNE EXTENSION DU DISPOSITIF

##### Les contribuables non résidents

La loi de finances 2019 permet désormais aux contribuables ayant réalisé un investissement locatif intermédiaire Pinel, alors qu'ils étaient **fiscalement domiciliés en France**, de conserver le bénéfice de cette réduction d'impôt en cas **de transfert de leur domicile fiscal hors de France**.

Initialement la réduction d'impôt ne s'appliquaient qu'aux contribuables personnes physiques fiscalement domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI.

Cet amendement gouvernemental fait partie d'une série de mesures visant à simplifier la fiscalité des français à l'étranger.

#### A noter

##### L'importance du dispositif Denormandie :

Ce sont 222 villes qui sont éligibles à ce dispositif !

La liste est consultable : [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/2018\\_03.27\\_liste\\_villes-retenues.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/2018_03.27_liste_villes-retenues.pdf)

Parmi ces 222 villes :

- 63 sont de nouvelles communes qui ne faisaient pas partie des zones Pinel.
- 90 villes faisaient partie de la zone B2.
- Les autres sont déjà éligibles au Pinel (zones A, Abis, B1).

D'autres villes pourront s'ajouter à cette liste en signant une Convention Opération de Revitalisation (ORT créées par la loi ELAN).

##### Une condition liée aux travaux

Attention : Le dispositif Denormandie n'est pas tout à fait le même que le Pinel. Pour en bénéficier, l'investisseur devra réaliser des travaux représentant au moins 25% du coût total de l'opération.

#### Ont participé à ce bulletin

##### Département opérations immobilières



**Vianney Rivière**  
Avocat associé



**Olivier Denis**  
Avocat associé



**Sarah Ballade**  
Avocate



**Laudine Landau**  
Juriste