



THIBAUT  
DU RÉAU



EMMANUELLE  
POUTS SAINT GERMÉ



OLIVIER DENIS



VIANNEY RIVIÈRE

## BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

### L'extension de la réduction d'impôt Pinel pour favoriser la revitalisation des cœurs de ville (« amendement Denormandie ») amendée par le Sénat

Alors que le gouvernement proposait une simple extension du dispositif Pinel en faveur des travaux d'amélioration portant sur des immeubles de cœur de ville des villes moyennes, le Sénat s'est emparé de cette évolution afin de mieux l'adapter aux enjeux de revitalisation auxquels elle a vocation à répondre.  
Tour d'horizon des amendements adoptés.

#### UN ÉLARGISSEMENT DES OPÉRATIONS ÉLIGIBLES

##### Une extension territoriale du dispositif

Afin de tenir compte de la persistance de besoins locatifs au sein de communes situées sur le territoire de zones B2 -désormais exclues du dispositif Pinel-, une [nouvelle possibilité d'éligibilité a été prévue](#), avec avis défavorable du gouvernement, au bénéfice de celles d'entre elles qui feraient état de besoins particuliers.

Celles-ci seraient rendues éligibles par décret mais seulement à hauteur d'un nombre limité -et donc connu d'avance- de logements, pris sur décision du Préfet après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L. 364-1 du CCH.

Seule une dizaine de villes seraient ici concernées, lesquelles s'ajouteraient à celles visées par l'amendement « Denormandie » initial qui, pour sa part, faisait référence aux 222 villes du plan « Action cœur de ville ».

##### Une extension aux opérations de transformation

S'il est normalement possible de bénéficier du dispositif Pinel dans le cadre d'opérations de transformation de locaux en logements, il résultait de la rédaction de l'article 199 novovicies que de telles opérations n'étaient éligibles que dans le cadre du champ d'application classique de ce dispositif (*i.e.* pour les immeubles situés sur le territoire de communes classées en zone A, Abis ou B1), à l'exclusion donc des immeubles situés sur le territoire de villes moyennes pour lesquelles l'amendement « Denormandie » ne permettait que des travaux de rénovation.

Les sénateurs ont, avec l'avis favorable du gouvernement, [amendés](#) cette rédaction afin de permettre l'éligibilité des opérations de transformation réalisées sur le territoire de villes moyennes « Denormandie » quand bien même elles seraient classées en zone B2 ou C.

#### UN ASSOULISSEMENT LIMITÉ DU DISPOSITIF APPLICABLE À CES OPÉRATIONS

##### Plus haut et plus fort ?

Uniquement pour les opérations concernées par cette extension du dispositif Pinel, le plafond de prix de revient des investissements éligibles serait porté de 300.000 € par contribuable et par même année d'imposition à [400.000 €](#).

Aussi, et toujours pour ces seules opérations, le taux de réduction d'impôt applicable serait pour sa part porté à [30%](#) en cas d'engagement de location souscrit pour une durée de 12 ans (au lieu du taux maximal de 21% normalement applicable).

S'ils tendent évidemment à renforcer l'attractivité du dispositif au vu des besoins de redynamisation des territoires concernés, ces deux amendements ont toutefois été adoptés avec un avis défavorable tant de la commission des finances du Sénat que du gouvernement et ont donc de fortes chances d'être annulés par l'Assemblée Nationale (*Cf.* encadré).

##### Le plafond des niches fiscales inchangé

La réduction d'impôt Pinel est au nombre de celles concernées par le plafond global des niches fiscales fixé à 10.000 € / an, ce qui est une limite à la réalisation d'opération dès lors que la réduction d'impôt qui en résulterait serait au moins partiellement neutralisée par celui-ci.

Tant pour y remédier que pour permettre aux autres mesures adoptées de produire pleinement leurs effets (rehaussement du plafond de prix de revient à 400.000 € et du taux de RI à 30%), [un amendement](#) visant à soumettre ces opérations au plafond majoré de 18.000 € avait été initialement préparé avant d'être finalement retiré en séance à raison des avis défavorables notamment émis le gouvernement.

#### Une extension timorée ?

Nous vous renvoyons à la lecture de notre [bulletin en date du 27 novembre 2018](#) pour comprendre en quoi le recours à une extension du dispositif Pinel est insuffisant pour satisfaire à l'ensemble des enjeux auxquels sont en proie les territoires concernés.

#### Bon à savoir

Un [amendement](#) adopté avec un avis défavorable du gouvernement permet de proroger de dix-huit mois le délai d'achèvement « Pinel » des logements acquis en VEFA sur « *demande motivée par les caractéristiques particulières de la situation rencontrée et notamment l'importance et la nature du projet de construction* » du maître d'ouvrage. Ce délai, qui n'est pas propre aux opérations « Denormandie », est actuellement de trente mois fixes à compter de la signature de l'acte d'acquisition.

#### Et maintenant ?

Ces modifications apportées par le Sénat feront l'objet d'une relecture par l'Assemblée Nationale dans les jours à venir, laquelle pourrait les adopter en l'état, les modifier ou tout simplement les rejeter.

#### Ont participé à ce bulletin

Vianney Rivière, avocat associé

Olivier Denis, avocat associé

Emmanuelle Pouts Saint Germé, avocat associé

Thibault du Réau, avocat associé

Cédric Vermuse, avocat