



OLIVIER DENIS



EMMANUELLE
POUTS SAINT GERMÉ



THIBAUT
DU RÉAU



NICOLAS JARROUX

BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Plafonnement des honoraires perçus par les intermédiaires dans le cadre d'opérations neuves éligibles au régime Pinel : la mesure remplira-t-elle son objectif ?

Introduite il y a désormais près de deux ans par un amendement du sénateur de Montgolfier à la loi de finances pour 2018 ([art. 68](#)), la limitation des honoraires perçus par les intermédiaires dans le cadre d'opérations d'acquisitions de logements éligibles au régime Pinel neuf devrait prochainement entrer en vigueur. En effet, le gouvernement a annoncé la prochaine publication du décret fixant le montant de plafond de rémunération.

LES RÈGLES APPLICABLES

- **Le calcul du plafonnement**

L'article 199 *novovicis* Xbis du CGI prévoit que « le montant des **frais et commissions directs et indirects** imputés au titre (de l'acquisition d'un logement neuf) ouvrant droit à la réduction d'impôt » Pinel par les **différents intermédiaires** « ne peut excéder un plafond exprimé en pourcentage du prix de revient et fixé par décret.

Pour l'application du présent Xbis, les frais et commissions directs et indirects s'entendent des frais et commissions versés par le promoteur ou le vendeur aux intermédiaires ».

Selon le projet de décret, le montant H.T. de ces frais et commissions « **ne pourrait excéder 10% du prix de revient de ce logement** ».

- **La communication à l'acquéreur du montant des frais et commissions**

« Une estimation du montant des frais et commissions directs et indirects effectivement imputés ainsi que leur part dans le prix de revient sont communiquées à l'acquéreur lors de la signature du contrat de réservation. Le **montant définitif de ces frais et commissions figure dans l'acte d'acquisition du logement** ».

- **La sanction du non respect**

Tout dépassement de ce plafond est passible d'une **amende administrative** due par le vendeur cosignataire de l'acte authentique (au maximum dix fois les frais excédant le plafond). Cependant, ni la loi, ni le projet de Décret n'apporte de précisions quant à l'autorité qui la prononcera et en assurera le contrôle.

LES INTERROGATIONS SOULEVÉES PAR CE DISPOSITIF

En l'état des textes, ce mécanisme de plafonnement soulève des interrogations sur plusieurs points:

- **Quel montant est plafonné ?** La rédaction de la loi a pu porter à confusion dès lors que, dans un premier temps, le législateur a visé l'ensemble des « **frais et commissions directs et indirects** », intégrant de facto les **frais nécessaires à la diffusion du projet** (publicité, plaquettes commerciales, bulles de vente, etc.). Puis, a finalement restreint le plafonnement aux commissions et frais versés par le promoteur ou vendeur aux intermédiaires.
- **Quel prix de revient est pris en compte ?** Le prix de revient* servant de base au calcul du plafonnement est-il celui retenu pour le client pour sa réduction « Pinel » et donc plafonné ou celui réellement supporté par le client ?
- **Quelles sont les conséquences du non respect de « l'intention » figurant à l'acte par l'acquéreur ?** Pour assurer le contrôle du texte, le projet de décret prévoit que les acquéreurs d'un logement éligible au régime Pinel devront indiquer dans l'avant-contrat et/ou l'acte authentique d'acquisition leur « *intention* » de demander le bénéfice de la réduction d'impôt, impliquant par conséquent le plafonnement des frais et commissions des intermédiaires. A notre avis, l'omission de cette mention ne saurait empêcher l'application du régime « Pinel » dès lors qu'il ne s'agit pas d'une condition d'application dudit régime fiscal. En revanche, rien ne devrait empêcher un acquéreur de bénéficier du plafonnement même si en définitive, il décidait de ne pas se soumettre aux contraintes du régime « Pinel ».

LA CONFORMITÉ DE CETTE LÉGISLATION EN QUESTION

On peut s'interroger sur la régularité de ce dispositif en ce que le **projet de décret ajouterait une condition à la loi** et de manière plus générale, on peut considérer qu'il porte atteinte au **principe d'égalité** en imposant une telle obligation aux intermédiaires des opérations neuves éligibles au Pinel, sans justification vis-à-vis des autres dispositifs fiscaux similaires. L'atteinte à la **liberté d'entreprendre et à la liberté contractuelle** des intermédiaires est également en question.

A noter

- **Le prix de revient*** du logement retenu dans le cadre du régime « Pinel » est constitué par le prix d'acquisition majoré des frais accessoires, retenu dans la limite de **5.500 €** par m² de surface habitable, sans pouvoir dépasser globalement **300.000 €**.
- Seules les opérations éligibles au « Pinel neuf » étant visées par la loi, **la rémunération des intermédiaires ne sera pas plafonnée s'agissant de leurs interventions dans les opérations éligibles au Pinel ancien, ou Denormandie.**
- En l'état actuel des textes, les **promoteurs** qui font appel à une force commerciale interne n'auront à subir aucun plafonnement.
- **Entrée en vigueur:** cette limitation devrait s'appliquer aux contrats de réservation, ou en l'absence de tels contrats, aux actes authentiques signés **quatre mois après la publication du décret au JO.**

Ont participé à ce bulletin

Vianney Rivière,
Associé-gérant

Olivier Denis,
Emmanuelle Pouts Saint Germé,
Thibault du Réau,
Avocats associés

Nicolas Jarroux,
Juriste