



MARIE-BÉNÉDICTE  
RIVIÈRE - PAIN



PIERRE DARBO

LYDIE BIENZ

## BULLETIN CONTENTIEUX FISCAL

### Réductions d'impôt Scellier, Duflot et Pinel 2018 : vérifiez qu'elle vous a bien été appliquée ou réclamez !

A la suite d'un changement de doctrine administrative lié à un arrêt du Conseil d'Etat, il est probable qu'un **plafonnement des réductions d'impôt** relatives à vos investissements locatifs Scellier, Duflot et Pinel vous **ait été appliqué pour la première fois sur votre avis d'imposition 2019 (revenus 2018)**.

Regardez la colonne "réductions d'impôt" de votre avis d'imposition et comparez le montant indiqué dans la colonne "montant déclaré" avec la colonne "montant retenu". En cas de différence, vous pouvez formuler **une réclamation contentieuse** !

#### LA DOCTRINE ADMINISTRATIVE RETENAIT LA DATE DE D'ACQUISITION DU BIEN OU DU DÉPÔT DU PERMIS POUR APPRÉCIER LE NOMBRE DE LOGEMENTS ÉLIGIBLES

##### Les règles de limitation de chaque régime

Plusieurs limitations s'appliquent aux réductions d'impôt pour investissements locatifs réalisés dans le cadre des dispositifs « Scellier », « Duflot » et « Pinel ».

D'une part, au titre d'une même année d'imposition et pour un même contribuable, la **base de la réduction d'impôt**, prix de revient du ou des logements confondus, **ne peut excéder 300.000 €**.

D'autre part, le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu est **limité**, au titre d'une même année d'imposition :

- pour la réduction d'impôt « Scellier », à **l'acquisition ou la construction d'un seul logement** ;
- pour les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » à **l'acquisition ou la construction de deux logements**.

##### La position antérieure de la doctrine

Pour apprécier **la limite** du nombre d'investissements éligibles, la doctrine administrative, retenait la **date de la signature de l'acte authentique d'achat du logement ou local, ou la date du dépôt de la demande de permis de construire** pour les logements que le contribuable fait construire.

Le fait générateur était et reste, quant à lui, l'année d'acquisition ou l'année d'achèvement des travaux si elle est postérieure.

Jusqu'à présent, des contribuables ayant acquis deux biens pour lesquels le fait générateur de la réduction d'impôt intervenait la même année **pouvaient donc bénéficier de la réduction d'impôt au titre de chacun de ces biens sans limitation** – s'ils avaient été **acquis sur deux années distinctes**.

##### La nécessité de réaliser une réclamation contentieuse

La doctrine antérieure vous permettait de bénéficier de la réduction d'impôt sans limitation concernant vos biens acquis sur deux années distinctes.

Cette doctrine **vous protège, elle peut être opposée à l'administration fiscale**.

L'enjeu **est de préserver la totalité de votre réduction d'impôt** au titre des revenus 2018 concernant vos biens acquis sur deux années distinctes, **mais également celle des années suivantes**, la réduction d'impôt Pinel s'appliquant sur 6, 9 ou 12 années et les réductions d'impôt Scellier et Duflot sur 9 années.

#### LA DOCTRINE ADMINISTRATIVE RETIENT DÉSORMAIS LE FAIT GÉNÉRATEUR DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT POUR APPRÉCIER LE NOMBRE DE LOGEMENTS ÉLIGIBLES

##### La décision problématique du Conseil d'Etat

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 18 juillet 2018 ([n° 412142](#)), a **retenu que la limitation du nombre de logements pouvant bénéficier de la réduction d'impôt Scellier au titre d'une même année d'imposition s'apprécie au regard de l'année du fait générateur de la réduction d'impôt**.

En l'espèce, des contribuables avaient fait construire deux biens pour lesquels les demandes de permis de construire avaient été déposées la même année. Ces biens ont été achevés respectivement en 2010 et 2011. Ils ont donc attendu bénéficier de la réduction d'impôt "Scellier" au titre des années 2010 et 2011, sans limitation – ce que leur déniait l'administration fiscale.

L'administration a donc, **à tort**, remis en cause la réduction d'impôt au titre du second bien au motif qu'un seul logement par année serait éligible, en retenant les demandes de permis de construire déposées la même année.

##### La nouvelle position de la doctrine

L'administration fiscale a dû tirer les conséquences de cette décision et a modifié sa doctrine le 10 mai 2019.

Dorénavant, elle précise que pour apprécier la limite du nombre d'investissements éligibles il convient de **retenir la date du fait générateur et, par conséquent, la date d'achèvement du logement ou sa date d'acquisition si elle est postérieure**.

Concrètement, les contribuables qui avaient acquis des biens **en VEFA** au cours de deux années distinctes, mais achevés la même année, sont désormais soumis à la limitation suivante : **un seul logement sera retenu pour la réduction d'impôt « Scellier » ou deux dans la limite de 300.000 € pour les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel »**.

##### L'arrêt du Conseil d'Etat obère la sécurité juridique du contribuable

Le fait générateur de la réduction d'impôt étant désormais retenu pour apprécier ladite limitation, cela place le contribuable dans une situation **d'insécurité juridique**, puisque la notion d'achèvement est extrinsèque à ce dernier. Le contribuable est donc placé dans une situation d'aléa concernant la limitation du nombre de logements éligibles.

##### Ont participé à ce bulletin

Marie-Bénédicte Pain, avocat

Pierre Darbo, avocat

Lydie Bientz, juriste