



MARIE-BÉNÉDICTE
RIVIERE-PAIN



OLIVIER BONNEAU



PIERRE DARBO



ANTOINE VAZ

BULLETIN INGÉNIERIE PATRIMONIALE ET DPIE

La fin du Pinel pour les logements individuels

Le dispositif Pinel (CGI, art. 199 novovicies I A) permet aux propriétaires de bénéficier, sous certaines conditions, d'une réduction d'impôt dès lors qu'ils acquièrent un logement situé dans une zone géographique définie, prennent un engagement de location nue à usage d'habitation principale et respectent des plafonds de ressources du locataire et de loyer. La loi de finances **pour 2020** est venue circonscrire le champ d'application du dispositif aux seuls logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif (« BHC ») à compter du 1er janvier 2021.

RESTRICTION DU PINEL AUX SEULS BÂTIMENTS D'HABITATION COLLECTIF

Le nouveau champ d'application

L'article 161 de la LF pour 2020 est venu limiter le dispositif Pinel aux seuls logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif (CGI, art. 199 novovicies I A modifié), excluant ainsi les logements individuels.

L'avantage fiscal n'est donc pas modifié pour les **logements compris dans un bâtiment d'habitation collectif**.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2021 étant précisé que la date de réalisation de l'investissement à retenir est :

- **La date du dépôt de la demande du permis de construire pour la construction d'un logement par le contribuable** (*i.e* le contribuable contracte directement avec des entreprises ou un contrat de construction de maison individuelle);
- **La date de signature de l'acte authentique d'acquisition** pour les autres investissements (acquisition en VEFA, d'un logement à réhabiliter ou transformer, acquisition logement neuf).

LA DÉLICATE DÉFINITION DE LA NOTION DE « BÂTIMENT D'HABITATION COLLECTIF »

Les éléments de définition existants

En droit de la construction, il semble que le critère retenu pour définir un « BHC » est celui de la **superposition de plus de deux logements distincts** (*cf.* art. R. 111-18 du CCH).

A contrario, constitue une maison individuelle un bâtiment d'habitation comprenant **au plus deux logements** superposés comprenant une porte d'entrée commune (*cf.* dispositions de la RT 2012²).

Pour sa part, l'administration fiscale a également pu définir :

- **en matière de taxe foncière** : un immeuble collectif comme n'étant **pas** une suite de **maisons individuelles contiguës, séparées par des murs mitoyens allant des fondations au faite et disposant notamment de dépendances non bâties distinctes**. » (BOI-IF-TFB-20-10-20-20-20121210 §50) ;
- **en matière de PV immobilière** : un immeuble collectif dès lors qu'il **comprend plus de deux logements** destinés au même maître d'ouvrage (BOI-RFPI-PVI-20-20 §300 renvoyant à l'article L.231-1 du CCH sur ce point).

Difficultés pour définir le « BHC »

Ce recentrage a pour objectif de lutter contre l'artificialisation des sols, l'étalement urbain et les constructions diffuses.

Le rapporteur de la loi de finances avait évoqué l'objectif de concentration du dispositif sur la construction d'immeubles permettant d'accueillir des logements plus nombreux.

Seulement, lors des débats parlementaires, il **n'a pas été précisé ce que recouvrait la notion de « bâtiments d'habitation collectifs »**.

Si certains députés ont soulevé la question de la possibilité de construire des maisons groupées, il n'y a pas été répondu de sorte qu'il existe un doute sur ce dernier point, notamment dans les opérations mixtes comprenant la construction d'un bâtiment collectif et de maisons individuelles (accollées ou non).

En pratique

Pour être caractérisé de « collectif », il apparaît que le bâtiment d'habitation doit *a minima* comprendre plus de deux logements.

En revanche, le critère de la superposition verticale de logements pourrait ne pas être retenu par l'administration fiscale et des logements alignés horizontalement dans une construction se présentant – structurellement – comme un seul et même bâtiment pourrait être qualifié de BHC.

Ainsi, à notre sens, pourraient être qualifiés de BHC :

✓ les immeubles comprenant plus de deux logements superposés verticalement ou alignés horizontalement, caractérisés par une unité de structure (toiture, fondation, *etc.*) ;

En revanche, pour l'heure, pourraient ne pas être qualifiés de BHC :

- ✗ des maisons individuelles accolées en bande ne constituant pas un seul et même bâtiment ;
- ✗ les constructions ne comprenant pas plus de deux logements.

Une modification applicable à compter de 2021

Ainsi, en cas de commercialisation de logements individuels en VEFA, **il est nécessaire que les actes authentiques soient signés avant la fin de l'année 2020, pour pouvoir être éligibles à l'avantage fiscal Pinel**.

Quelques précisions

¹ La condition de desserte des logements superposés par des parties communes bâties – qui faisait partie des critères de définition du BHC – a été supprimée par le décret n° 2015-1170 du 24 décembre 2015.

² Arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments

Ont participé à ce bulletin

Marie-Bénédicte Rivière-Pain, avocat

Olivier Bonneau, avocat associé gérant

Pierre Darbo, avocat

Antoine Vaz, avocat

Lydie Bientz, élève-avocat