



BULLETIN OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Le Covid-19 sera-t-il de nature à justifier un prolongement du délai d'achèvement des travaux dans le cadre du dispositif Pinel ?

Suite aux premières annonces de confinement, la propagation du virus a dans un premier temps entraîné un arrêt brutal des travaux pour une très grande majorité des chantiers avant de faire l'objet d'incitations à la reprise. Il est évident qu'un retard sera constaté pour la plupart des chantiers. Que se passera-t-il si, en conséquence, le délai d'achèvement des travaux pour le bénéfice du dispositif Pinel venait à être dépassé ?

Principe : un délai imposé pour l'achèvement des travaux

Conformément aux dispositions de l'article 199 novovicies du code général des impôts, les logements acquis dans le cadre du dispositif « Pinel » doivent être achevés :

- Dans un **délai de 30 mois**, lorsque le logement a été acquis en l'état futur d'achèvement ou lorsque le contribuable le fait construire.
- Au plus tard le **31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition**, lorsque le logement a été acquis inachevé, en vue de sa réhabilitation, de sa transformation en habitation ou a fait l'objet de travaux concourant à la production ou la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA.

Pour rappel, la date de réalisation de l'investissement à retenir est la date d'acquisition, excepté pour le logement que le contribuable fait construire où la date à prendre en compte est celle d'obtention du permis de construire. La date d'acquisition s'entend de la **date de signature de l'acte authentique d'acquisition**.

Etant précisé que l'achèvement du logement correspond à un état d'avancement des travaux permettant une utilisation conforme du bien à l'usage prévu. Le logement d'habitation doit donc être habitable.

Tempérament : une possible prolongation du délai en cas de force majeure

Alors que la loi ne prévoit aucune exception, l'administration fiscale admet, dans un rescrit publié au Bulletin Officiel des Finances Publiques le 13 juillet 2018, que l'interruption d'un chantier pour cause de force majeure puisse proroger le délai d'achèvement des logements acquis dans le cadre du dispositif Pinel.

Elle y rappelle que par cas de force majeure il faut entendre un événement imprévisible, totalement indépendant de la volonté des contribuables **et ne permettant en aucun cas la poursuite du chantier**.

Est considéré comme tel par l'administration fiscale :

- la suspension d'un chantier suite à un arrêté municipal de péril ;
- la présence d'un recours administratif contre la validité d'un permis de construire ayant entraîné l'interruption des travaux.

Dans ces situations, le délai sera ainsi **prorogé d'un délai égal à celui durant lequel le chantier a été interrompu**. Toutefois, la vigilance est de mise : ce rescrit se garde d'ériger cette solution en norme de portée générale et prend soin de préciser que chaque circonstance de fait rencontrée nécessite un examen spécifique.

Covid-19 : un cas de force majeure au sens du rescrit ?

La force majeure est déjà largement invoquée par les professionnels du bâtiment pour éviter l'application de pénalités de retard en cas d'arrêt et/ou de ralentissement du chantier dû au Covid-19. La question de la qualification du Covid-19 comme tel, loin d'être automatique, fera certainement l'objet d'une appréciation au cas par cas par les juges du fond ([cf. notre bulletin sur ce sujet](#)).

Dans tous les cas, si l'on s'en tient aux conditions citées par l'administration fiscale dans son rescrit, **seul un événement rendant notamment impossible la poursuite du chantier peut permettre une prorogation du délai d'achèvement « Pinel » pour une durée égale à celle de l'interruption**.

Aussi, il convient de s'interroger sur la possibilité que l'administration fiscale puisse considérer un simple ralentissement comme un cas de force majeure au sens du rescrit. Au-delà et compte tenu de la position actuelle du gouvernement qui invite, à l'exception des cas où les normes sanitaires et de sécurité ne peuvent être respectées, à une continuité de réalisation des travaux, la difficulté résidera dans le fait de devoir nécessairement apporter la preuve :

- en cas d'arrêt de chantier, que sa poursuite était impossible dans ces conditions,
- en cas de reprise ou de continuité, que le retard est la conséquence du respect des mesures sanitaires imposées.

En tout état de cause, comme cela est rappelé dans une réponse ministérielle du 13 juillet 2018, l'allongement du délai « Pinel » en présence d'un cas de force majeure tel qu'admis par l'administration fiscale dans son rescrit ne peut recevoir de caractère automatique. Ainsi, un examen au cas par cas des circonstances et éléments de preuve sera nécessaire.

Point Malraux :

Dans le cadre du dispositif Malraux, seules les dépenses supportées pendant les 4 années suivant la délivrance du permis de construire ouvrent droit à la réduction d'impôt.

A la différence du dispositif Pinel, la force majeure est d'ores et déjà prévue dans le texte pour prolonger la période d'éligibilité des dépenses (article 199 ter viciés II du CGI).

Responsables Département Opérations Immobilières

Olivier Denis,
Emmanuelle Pouts Saint Germé,
Thibault Du Réau,
Magali Dupuy,
avocats associés

Rédacteurs

Emmanuelle Pouts Saint Germé
avocat associé,

Emilie Rouyer
juriste,

Bérénice Binazet
avocat,

Camille Ollivier,
juriste.