RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RES-000005-20180713
Date de publication : 13/07/2018
Date de fin de publication : 09/03/2021

RESCRIT - IR - Dispositif "Pinel" - Prorogation du délai légal d'achèvement des logements acquis en l'état futur d'achèvement

Positionnement du document dans le plan :

RES - Rescrits
IR - Dispositif "Pinel" - Prorogation du délai légal d'achèvement des logements acquis en l'état futur d'achèvement

Question :

Des particuliers ont acquis des logements en l'état futur d'achèvement dans un programme immobilier éligible au dispositif « Pinel ».

Compte tenu d'un arrêté municipal de péril pris à la suite d'un affaissement de terrain, interdisant la circulation des engins de travaux sur la voie publique desservant le chantier, la construction du programme immobilier a été suspendue durant plusieurs mois dans l'attente de la consolidation de cette voie publique et de l'autorisation municipale de reprise de la circulation des engins de chantier.

Les acquéreurs souhaitent savoir si ce cas de force majeure pourrait conduire à l'allongement du délai légal d'achèvement du logement prévu au C du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI).

Une situation analogue peut être rencontrée en cas de recours administratif contre la validité d'un permis de construire ayant entraîné l'interruption des travaux de construction.

Réponse :

L'article 199 novovicies du CGI prévoit une réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, pour les contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire un logement neuf ou assimilé entre le 1er janvier 2013 et le 31 août 2014 (dispositif « Duflot ») ou entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2021 (dispositif « Pinel »).

Conformément aux dispositions du C du I de l'article 199 novovicies du CGI, le bénéfice des dispositifs "Duflot" et "Pinel" est conditionné à des délais d'achèvement des logements ou des travaux, qui diffèrent selon la nature de l'investissement réalisé et la date de réalisation de l'investissement.

Ainsi, pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement, l'achèvement doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de déclaration d'ouverture du chantier (dispositif "Duflot") ou la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition (dispositif "Pinel").

Lorsque ces délais ne sont pas respectés, les logements ne peuvent ouvrir droit à la réduction d'impôt.

Cela étant, au cas d'espèce évoqué, l'arrêté municipal de péril pris à la suite d'un affaissement de la voie publique desservant l'immeuble en construction constitue un cas de force majeure, totalement indépendant de la volonté des contribuables, imprévisible et ne permettant en aucun cas la poursuite du chantier de construction des logements.

Dans ces conditions, et au vu en outre des caractéristiques particulières de la situation rencontrée, il a paru possible, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies, d'admettre que le délai d'achèvement des logements de trente mois à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition, applicable dans le cadre du dispositif "Pinel", puisse être prorogé d'un délai égal à celui durant lequel les travaux ont été interrompus à cause de ce cas de force majeure.

Une telle solution serait également retenue en présence d'un recours administratif contre la validité d'un permis de construire ayant entraîné l'interruption des travaux de construction. Dans cette circonstance, une prorogation du délai légal d'achèvement des logements pourrait être accordée pour un délai identique à celui durant lequel le chantier a été interrompu du fait du recours devant la juridiction administrative.

Une telle mesure ne peut toutefois recevoir un caractère automatique et chaque circonstance de fait rencontrée nécessite un examen spécifique.

Document lié :

BOI-IR-RICI-360-10-10 : IR - Réductions d’impôt sur le revenu en faveur de l’investissement locatif intermédiaire - Dispositifs « Duflot » et « Pinel » - Champ d’application - Opérations concernées

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 18/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/11438-PGP.html/identifiant=BOI-RES-000005-20180713