

02 mars 2020

## Dispositif PINEL : Quid de la construction de maisons individuelles ?

La loi de finances pour 2020 vient modifier le champ d'application de la réduction d'impôt PINEL.

Ce dispositif a pour objectif de favoriser l'investissement dans l'immobilier neuf situé dans les zones tendues.

A l'origine le dispositif mis en place pour remplacer la réduction DUFLOT était prévu pour s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2016, le dispositif a finalement été prorogé à plusieurs reprises.

Les caractéristiques de la réduction d'impôt sont maintenues cependant le législateur est venu à plusieurs reprises restreindre le champ d'application du dispositif. Les zones géographiques éligibles sont notamment plus restrictives.

Initialement le bénéfice de la loi PINEL supposait l'acquisition ou la construction d'un logement neuf. L'investisseur pouvait donc acquérir :

- Un appartement ou une maison construite par un promoteur et vendu dans les réseaux classiques de défiscalisation
- Ou construire lui-même une maison neuve auprès d'un constructeur de maisons individuelles.

Désormais ce dispositif concernera uniquement les acquisitions de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement « **dans un bâtiment collectif** ».

L'Administration accorde un délai au contribuable.

L'acquisition ou la construction d'une maison individuelle devra être réalisée au plus tard le 01/01/2021.

Le permis de construire devra impérativement être déposé avant le 01/01/2021 à défaut le contribuable ne pourra pas bénéficier de l'avantage fiscal associé.

**Par conséquent depuis la loi de finance seuls les bâtiments collectifs pourront prétendre au bénéfice de la loi PINEL.**

Les particuliers ne pourront plus faire construire leur maison et prétendre à une réduction d'impôt PINEL.

Cette restriction est également applicable aux réhabilitations.

En effet, pour les réhabilitations effectuées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, le logement devra être situé dans un bâtiment d'habitation collectif.

**A noter :** Les personnes qui font construire un logement sur un terrain ne leur appartenant pas, peuvent bénéficier de la réduction d'impôt, s'il est établi que la construction réalisée leur appartient, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies.

## CONSEIL FINANCIERE CONSEIL :

Après le resserrement du zonage éligible, uniquement aux zones B1, la Loi de Finance pour 2020 introduit donc une nouvelle restriction. A horizon 2021, le bénéfice des avantages fiscaux « Pinel » ne sera donc plus accessible qu'aux achats d'appartement.

Il convient néanmoins de rappeler que, si un avantage fiscal rend attractif un investissement, il ne doit en aucun cas, en constituer la seule motivation .