

Article 39 :**Prorogation et recentrage de la réduction d'IR en faveur de l'investissement locatif intermédiaire (dispositif "Pinel")**

- (1) I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :
- (2) 1° A l'article 199 *novovicies* :
- (3) a) Au premier alinéa du A et aux 1°, 2°, 3° et 4° du B du I, l'année : « 2017 » est remplacée par l'année : « 2021 » ;
- (4) b) Les deuxième à dernier alinéas du IV sont supprimés ;
- (5) 2° Au a de l'article 279-0 *bis* A, les mots : « premier alinéa du » sont supprimés.
- (6) II. – Le b du 1° du I s'applique aux acquisitions de logements et, s'agissant des logements que le contribuable fait construire, aux dépôts de demande de permis de construire, postérieurs au 31 décembre 2017.
- (7) Toutefois, le b du 1° du I ne s'applique pas aux acquisitions de logements réalisées au plus tard le 31 mars 2018, pour lesquelles le contribuable peut justifier :
- (8) – s'agissant de l'acquisition d'un logement en l'état futur d'achèvement, d'un contrat préliminaire de réservation mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation signé et déposé au rang des minutes d'un notaire ou enregistré au service des impôts au plus tard le 31 décembre 2017 ;
- (9) – dans les autres cas, d'une promesse d'achat ou d'une promesse synallagmatique de vente signée au plus tard le 31 décembre 2017.
- (10) III. – Le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation du dispositif prévu à l'article 199 *novovicies* du code général des impôts avant le 31 décembre 2019.

Exposé des motifs

L'article 199 *novovicies* du code général des impôts (CGI) prévoit une réduction d'impôt sur le revenu (IR) en faveur de l'investissement locatif intermédiaire pour les contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire des logements neufs ou assimilés du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2017 et qui s'engagent à les donner en location nue à usage d'habitation principale du locataire, dans le respect de plafonds de loyer et de ressources.

Afin d'en accroître l'attractivité pour les investisseurs et de pourvoir à la construction de nouveaux logements mis en location dans le secteur intermédiaire, les modalités et conditions d'application de cette réduction d'impôt ont été aménagées par l'article 5 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, et ce, pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} septembre 2014 (dispositif « Pinel »).

Cette réduction d'impôt s'applique aux investissements réalisés dans des communes classées dans des zones géographiques (A, A *bis* et B1) se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant. Dans les zones géographiques (B2 et C) présentant une moindre tension sur le marché locatif, la réduction d'impôt ne s'applique que dans les communes bénéficiant d'un agrément du représentant de l'Etat dans la région compte tenu des besoins locaux spécifiques en matière de logements.

Ce dispositif, dont la période d'application s'arrête au 31 décembre 2017, a contribué à la reprise du marché immobilier à destination des investisseurs et, partant, à la relance de la construction de logements neufs.

Afin de maintenir le soutien à la production d'une offre locative supplémentaire dans le secteur intermédiaire et de donner de la visibilité aux professionnels de la construction ainsi qu'aux investisseurs, il est proposé de prolonger le dispositif « Pinel » pour quatre années, soit jusqu'au 31 décembre 2021.

Toutefois, compte tenu de son coût croissant pour les finances publiques et du dynamisme retrouvé par le marché immobilier, le dispositif sera recentré sur les zones géographiques où la tension entre l'offre et la demande de logements est la plus forte.

Pour ce faire, le bénéfice du dispositif « Pinel » sera réservé, à compter du 1^{er} janvier 2018, aux seules acquisitions ou constructions de logements réalisées dans les zones A, A *bis* et B1 du territoire. Une évaluation du dispositif sera menée à mi-parcours.

Ainsi, cette prorogation pour quatre années du dispositif « Pinel », recentré sur les zones les plus tendues, est une composante importante de la stratégie pour le logement du Gouvernement, présentée le 20 septembre 2017 par le ministre de la cohésion des territoires.