



# ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

## Conséquences fiscales des retards d'achèvement en VEFA

Question écrite n° 15067

### Texte de la question

Mme Agnès Pannier-Runacher appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique sur la situation des contribuables ayant acquis un logement en l'état futur d'achèvement (VEFA) en vue de bénéficier de la réduction d'impôt prévue par les dispositifs dits « Pinel » et « Pinel + » et qui se trouvent privés du bénéfice de cet avantage fiscal en raison de retards de livraison imputables à la défaillance du promoteur. Aux termes de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts, le bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel » est subordonné, en matière de logements acquis en l'état futur d'achèvement, à l'achèvement de l'immeuble dans un délai de trente mois à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition. Le dépassement de ce délai entraîne la perte définitive de l'avantage fiscal, sans que le contribuable, qui n'est pourtant en rien responsable de la défaillance du promoteur, ne dispose de voie de régularisation. Les acquéreurs concernés demeurent par ailleurs tenus au remboursement de leur emprunt sans pouvoir percevoir les loyers escomptés, l'équilibre financier de l'opération initialement présenté reposant sur le bénéfice de la réduction d'impôt et sur les revenus locatifs. Cette difficulté revêt dans la circonscription de Mme la députée une acuité particulière. Plus de soixante familles acquéreurs se trouvent ainsi aujourd'hui dans cette situation. Les travaux, dont la livraison était initialement annoncée pour mars 2024, ont fait l'objet de reports successifs avant d'être totalement interrompus, seul le premier étage de l'immeuble étant édifié au cœur de la ville. Par ordonnance du tribunal judiciaire de Paris, un administrateur *ad hoc* a été désigné, sur le fondement de l'article L. 261-10-1 du code de la construction et de l'habitation, pour assurer la maîtrise d'ouvrage d'achèvement de l'opération, la garantie financière d'achèvement délivrée par l'établissement bancaire ayant été activée. Selon les informations portées à sa connaissance, des situations comparables impliquant le même promoteur seraient également constatées sur d'autres territoires, notamment dans le bassin minier. Ce cas n'est pas isolé. Plusieurs opérations conduites ces dernières années par des promoteurs aujourd'hui défaillants ont placé des acquéreurs Pinel dans une situation analogue à travers le territoire national. Si le mécanisme de garantie financière d'achèvement permet, en principe, la reprise des travaux, il n'apporte aucune réponse à la question fiscale : les acquéreurs perdent le bénéfice du dispositif Pinel du seul fait du dépassement du délai de trente mois, alors même que ce dépassement résulte exclusivement de la carence du promoteur et non d'un manquement de leur part. Cette situation interroge le caractère équitable d'un régime fiscal qui sanctionne le contribuable pour une défaillance dont il n'est pas l'auteur, ainsi que la cohérence d'un dispositif par lequel les pouvoirs publics ont incité des particuliers à investir dans la construction de logements intermédiaires sans prévoir de mécanisme de tempérament en cas de carence avérée du promoteur. Elle lui demande en conséquence de bien vouloir lui indiquer, premièrement, les mesures que le Gouvernement entend prendre pour permettre aux acquéreurs en VEFA, dont la livraison est retardée du fait avéré de la défaillance du promoteur et de la mise en œuvre de la garantie financière d'achèvement, de conserver le bénéfice de la réduction d'impôt « Pinel » nonobstant le dépassement du délai de trente mois prévu à l'article 199 *novovicies* du code général des impôts ; deuxièmement, si une instruction fiscale ou une mesure de tempérament pourrait être prise, à droit constant, pour traiter de manière harmonisée les situations en cours ; et enfin, l'état des réflexions du Gouvernement sur le renforcement de la protection des acquéreurs en VEFA face aux défaillances de promoteurs, en particulier dans les opérations bénéficiant d'un avantage fiscal.

### Données clés

**Auteur :** [Mme Agnès Pannier-Runacher](#)

**Circonscription :** Pas-de-Calais (2<sup>e</sup> circonscription) - Ensemble pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 15067

**Rubrique :** Logement : aides et prêts

**Ministère interrogé :** [Économie, finances, souveraineté industrielle, énergétique et numérique](#)

**Ministère attributaire :** [Action et comptes publics](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [12 mai 2026](#), page 4018