



MARIE-BÉNÉDICTE
RIVIERE - PAIN



LYDIE BIENTZ



BÉRÉNICE BINAZET

BULLETIN CONTENTIEUX FISCAL

Réductions d'impôt Scellier, Duflot et Pinel 2020 : vérifiez vos avis d'impôt !

Il n'est possible de bénéficier de la réduction d'impôt que pour une seule opération par an en loi Scellier, et deux en loi Duflot et Pinel.

A la suite d'un arrêt du Conseil d'Etat de 2018, la date d'appréciation du nombre d'investissements éligibles retenue auparavant par la doctrine a été modifiée (cf [notre précédent bulletin à ce sujet](#)) : ce n'est plus la date d'acquisition qui est retenue mais celle de l'achèvement. Cette modification de la doctrine a entraîné des plafonnements nouveaux dès l'imposition 2019 des revenus 2018 qui sont souvent passés inaperçus avec l'année blanche. Pourtant, ceux qui ont contesté ont obtenu gain de cause ! Le problème perdure pour l'imposition **2021 (revenus 2020)**.

Regardez la colonne "réductions d'impôt" de votre avis d'imposition et comparez le montant indiqué dans la colonne "montant déclaré" avec la colonne "montant retenu". En cas de différence, vous pouvez peut-être formuler **une réclamation contentieuse** !

LA DOCTRINE ADMINISTRATIVE RETENAIT LA DATE D'ACQUISITION DU BIEN OU DU DÉPÔT DU PERMIS POUR APPRÉCIER LE NOMBRE DE LOGEMENTS ÉLIGIBLES

Plusieurs limitations s'appliquent aux réductions d'impôt « Scellier », « Duflot » et « Pinel ».

D'une part, au titre d'une même année d'imposition et pour un même contribuable, la **base de la réduction d'impôt**, prix de revient du ou des logements confondus, **ne peut excéder 300.000 €**.

D'autre part, le bénéfice de la réduction d'impôt sur le revenu est **limité**, au titre d'une même année d'imposition:

- pour la réduction d'impôt « Scellier », à **l'acquisition ou la construction d'un seul logement** ;
- pour les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » à **l'acquisition ou la construction de deux logements**.

Pour apprécier la **limite** du nombre d'investissements éligibles, la doctrine administrative retenait la **date de la signature de l'acte authentique d'achat du logement ou local, ou la date du dépôt de la demande de permis de construire** pour les logements que le contribuable fait construire.

Le fait générateur était et reste, quant à lui, l'année d'acquisition ou l'année d'achèvement des travaux si elle est postérieure.

Jusqu'à présent, des contribuables ayant acquis deux biens pour lesquels le fait générateur de la réduction d'impôt intervenait la même année **pouvaient néanmoins bénéficier de la réduction d'impôt au titre de chacun de ces biens sans limitation** – s'ils avaient été **acquis sur deux années distinctes**.

LA DOCTRINE ADMINISTRATIVE RETIENT DÉSORMAIS LE FAIT GÉNÉRATEUR DE LA RÉDUCTION D'IMPÔT POUR APPRÉCIER LE NOMBRE DE LOGEMENTS ÉLIGIBLES

Le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 18 juillet 2018 ([n° 412142](#)), a jugé que la **limitation du nombre de logements pouvant bénéficier de la réduction d'impôt Scellier au titre d'une même année d'imposition s'apprécie au regard de l'année du fait générateur de la réduction d'impôt**.

L'administration fiscale a dû tirer les conséquences de cette décision et a modifié sa doctrine le 10 mai 2019 : dorénavant, pour apprécier la limite du nombre d'investissements éligibles, il convient de **retenir la date du fait générateur et, par conséquent, la date d'achèvement du logement ou sa date d'acquisition si elle est postérieure**.

Concrètement, les contribuables qui avaient acquis des biens en VEFA au cours de deux années distinctes, mais achevés la même année, sont désormais soumis à la limitation suivante : **un seul logement sera retenu pour la réduction d'impôt « Scellier » ou deux dans la limite de 300.000 € pour les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel »**.

UN PLAFONNEMENT ÉVENTUELLEMENT CONTESTABLE

Si vous avez bénéficié de réductions d'impôt Scellier, Duflot ou Pinel **avant le changement de doctrine, seule la date d'acquisition ou la date de dépôt du permis de construire était prise en compte** pour l'appréciation du plafonnement.

Si vous avez acquis des biens au cours de deux années distinctes mais qu'ils se sont achevés la même année, votre réduction d'impôt a pu être plafonnée en 2019 et en 2020 alors qu'elle ne l'était pas auparavant ! D'autant que les formulaires de déclaration des revenus 2042 RIC1 ne permettent pas de préciser l'année d'acquisition pour les reports. Seule la date d'achèvement peut être déclarée.

D'où la nécessité de vérifier vos avis d'impôt et d'étudier la possibilité de formuler une réclamation contentieuse en cas de plafonnement appliqué.

La possibilité de réaliser une réclamation contentieuse

La doctrine antérieure permettait de bénéficier de la réduction d'impôt sans limitation concernant les biens acquis sur deux années distinctes.

Cette doctrine **peut, dans certaines hypothèses, être opposée à l'administration fiscale**.

L'enjeu est de **préserver la totalité de votre réduction d'impôt** au titre des revenus 2019 et 2020 concernant vos biens acquis sur deux années distinctes, **mais également celle des années suivantes**, la réduction d'impôt Pinel s'appliquant sur 6, 9 ou 12 années et les réductions d'impôt Scellier et Duflot sur 9 années.

L'arrêt du Conseil d'Etat obère la sécurité juridique du contribuable

Le fait générateur de la réduction d'impôt désormais retenu pour apprécier ladite limitation place le contribuable dans une situation **d'insécurité juridique**, puisque la notion d'achèvement est extrinsèque à ce dernier. Le contribuable est donc placé dans une situation d'aléa concernant la limitation du nombre de logements éligibles.

Ont participé à ce bulletin

Marie-Bénédicte Rivière - Pain,
avocat

Bérénice Binazet, avocat

Lydie Bientz, juriste