

Que faire de son logement Pinel en cas de départ à l'étranger ?

Un résident français s'expatrie à l'étranger. Il vient d'acheter un bien en loi Pinel. Quel sera son sort fiscal ?

1/ En cas de retour en France, le client pourra-t-il « reprendre » le cours des réductions d'impôt ?

Concernant les investissements réalisés jusqu'au 31 décembre 2018, le montant de la réduction d'impôt est perdu pour les années où le contribuable n'est plus domicilié en France.

Cependant, en cas de retour en France pendant la durée de l'engagement, la doctrine administrative BOI-IR-RICI-360-40 §60 et s. prévoit que « *la réduction d'impôt s'impute, selon le cas, à hauteur d'un neuvième, d'un sixième ou d'un tiers de son montant, sur l'impôt dû au titre des années d'imputation restant à courir à la date du rétablissement du domicile fiscal en France* ».

La réponse à votre question est donc positive.

2/ En cas de revente du bien, le nouvel acquéreur pourra-t-il bénéficier du dispositif Pinel ?

La réponse est également positive.

Le dispositif prévu à l'article 199 novovicies I-A du CGI concerne l'acquisition à titre onéreux d'un logement neuf, étant ici précisé que les logements neufs s'entendent des immeubles à usage d'habitation dont la construction est achevée et qui n'ont jamais été habités ni utilisés sous quelque forme que ce soit.

A cet égard, la doctrine administrative précise que « *la circonstance qu'un logement ait fait l'objet d'une précédente mutation à titre onéreux ne suffit pas à elle seule à lui faire perdre le caractère de logement neuf pour le bénéfice de l'avantage fiscal. En revanche, ne peuvent pas être considérés comme neufs les logements dont la première location a pris effet avant la date de leur acquisition* ».

3/ L'acquéreur paiera-t-il les droits de mutation ou la TVA immobilière ?

Les ventes d'immeubles achevés depuis moins de cinq ans (immeubles neufs) réalisées entre particuliers non assujettis à la TVA sont situées hors du champ d'application de la TVA : l'acquéreur sera donc redevable des droits de mutation à titre onéreux au taux global de 5,80665%. Corrélativement, la TVA payée par la cliente lors de l'acquisition du bien ne sera pas récupérable.