

# Réduction d'impôt « Pinel » : l'encadrement des frais et commissions perçus par les intermédiaires est-il conforme à la Constitution

Le Conseil d'État vient de saisir le Conseil Constitutionnel d'une question relative à la constitutionnalité de la disposition du code général des impôts encadrant les frais et commissions perçus par les intermédiaires dans le cadre d'un investissement « Pinel ».

La loi de finances pour 2018 a plafonné le montant des frais et commissions directs et indirects imputés, au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt, par les intermédiaires de l'immobilier. Ce plafonnement a pour objet d'éviter que l'avantage fiscal soit réduit en raison des frais d'intermédiation trop élevés. Désormais, le montant des frais ne peut « excéder un plafond exprimé en pourcentage du prix de revient et fixé par décret ».

La loi de finances pour 2019, quant à elle, a apporté les précisions suivantes : les frais de vente sont bien pris en compte lorsqu'ils sont internalisés par le promoteur, alors même qu'il ne recourt pas à un intermédiaire externe ; les frais et commissions sont ceux versés par le promoteur ou le vendeur, ainsi que les coûts de commercialisation constatés directement par le promoteur ou le vendeur ; le plafonnement s'applique uniquement aux acquisitions de logements neufs ou en état futur d'achèvement pour lesquels l'acquéreur demande le bénéfice de la réduction d'impôt ; une estimation du montant de ces frais et commissions doit être communiquée à l'acquéreur lors de la signature du contrat de réservation du logement, ainsi que dans l'acte authentique, de manière à permettre la vérification effective du respect du plafond relatif aux frais et commissions par rapport au prix du vente ; la sanction, en cas de dépassement du plafond, pèse sur le vendeur, cosignataire de l'acte authentique.

Enfin, un décret du 20 décembre 2019, qui devait entrer en vigueur le 1er avril 2020, a fixé le plafond à 10% du prix de revient du logement en question.

La Fédération nationale de l'immobilier et l'Association française de l'immobilier locatif ont demandé la transmission au Conseil constitutionnel de la question de conformité aux droits et libertés garantis par la Constitution de ces dispositions. Dans un arrêt n°438805 du 22 juillet 2020, le Conseil d'Etat a décidé de transmettre cette question prioritaire de constitutionnalité au Conseil constitutionnel : « Le moyen tiré de ce qu'elles portent atteinte aux droits et libertés garantis par la Constitution, notamment le principe constitutionnel d'égalité devant la loi en ce qu'elles ne soumettent pas à la règle du plafonnement du montant des frais et commissions le coût des prestations commerciales accomplies sans que le vendeur ait recours à un intermédiaire extérieur, et la liberté d'entreprendre en ce qu'elles conduisent à entraver de manière disproportionnée la libre fixation des tarifs des professionnels, soulève une question présentant un caractère sérieux. Il y a lieu, dès lors, de renvoyer au Conseil constitutionnel la question prioritaire de constitutionnalité invoquée. »

Vous êtes à la recherche d'un accompagnement dans le droit fiscal ? Thierry Bouclier vous accompagnera dans vos démarches, vous souhaitez en apprendre plus ? Vous pouvez prendre contact en [CLIQUEZ ICI](#).