

Covid 19 – fiscalité immobilière : la prorogation des délais des engagements de revendre et de construire

L'ordonnance du 25 mars 2020 n°2020-306 relative à la prorogation des délais suite à la crise sanitaire du Covid-19ⁱ, a donné lieu à de premiers commentaires publiés au BOFiP par l'Administration fiscale. Ces commentaires ont été complétés par une instruction du 24 juin 2020 (BOI-DJC-COVID19-10-20200624, Titre I n° 80 à 120) dans laquelle la DGFIP précise que la prorogation s'applique notamment aux délais des engagements de revendre et de construire. Manuscreeb, le laboratoire de prospective juridique de Screeb Notaires, vous propose un éclairage sur le calcul de ces délais spécifiques.



Quels sont les délais juridiques des engagements de construire et de revendre ?

L'acquéreur immobilier souscrivant un engagement de construire ou de revendre bénéficie d'une fiscalité avantageuse sur la mutation. En principe, l'acquéreur dispose :

- d'un délai de 5 ans pour accomplir son engagement de revendre (CGI, art. 1115) .
- d'un délai de 4 ans pour accomplir son un engagement de construire (CGI, art. 1594-0 G).

Quel est l'impact des commentaires publiés au BOFiP sur ces délais ?

Dans l'instruction du 24 juin 2020, l'Administration fiscale précise que la suspension des délais liée à la crise du Covid-19 s'applique aux régimes fiscaux favorables tels que les engagements de revendre et de construire. Ainsi, ces délais sont suspendus pendant la période d'état d'urgence courant du 12 mars 2020 au 24 juin 2020. Le délai suspendu recommence ensuite à courir à partir du 24 juin 2020 pour la durée restante à échoir.

Alors que certaines incertitudes étaient initialement apparues sur la comptabilité des délais, la publication de la doctrine fiscale permet de confirmer l'application des mesures de prorogation aux engagements fiscaux et de sécuriser la méthodologie de calcul des délais.

Comment calculer ces nouveaux délais ?

Concernant les engagements dont le terme est échu pendant la période d'urgence, le délai restant recommence à courir à partir de la date de fin de la période suspendu, soit le 24 juin 2020. Pour les engagements souscrits pendant la période d'urgence, le délai de quatre ou cinq ans ne commence à courir qu'à partir de la fin de la période d'urgence, soit le 24 juin 2020.

La DGFIP vient apporter deux exemples pour illustrer ce mécanisme de report :

Exemple 1 - Un engagement de revente pris le 15 avril 2015 expire le 14 avril 2020, soit 33 jours après le début de la période neutralisée. L'échéance est donc reportée de 33 jours à partir du 24 juin 2020, la fin de la période d'état d'urgence, soit le 27 juin 2020.



Exemple 2 – Un engagement de revendre pris lors d'une acquisition d'un bien immobilier le 16 mars 2020 (dans la période neutralisée). Du fait du report à l'achèvement de la période neutralisée, le délai de revente de cinq ans ne commencera à courir que le 24 juin 2020 et expirera donc le 23 juin 2025.



ⁱ Ordonnance du 25 mars 2020 n°2020-306

Pour plus d'information sur l'ordonnance du 25 mars 2020 n°2020-306 relative à la prorogation des délais, voir la Manuscreb du 25 mai 2020 « Covid 19 – activité immobilière : impact de la crise sanitaire sur les délais – mise à jour du 13 mai 2020 ». <https://screeb.fr/covid-19-activite-immobiliere-impact-de-la-crise-sanitaire-sur-les-delaix/>