

T R I B U N E

HONORAIRES PINEL

Le plafonnement émeut

Désormais imposé à partir de ce 1^{er} avril par le décret n°2019-1426 du 20 décembre 2019, modifiant l'article 199 novovicies du code général des impôts, le plafonnement des honoraires de commercialisation dans le cadre du dispositif Pinel est une révolution dans le monde de l'immobilier neuf et de la défiscalisation. Inscrit assurément par le législateur dans un objectif de protection de l'investisseur à travers cette transparence des frais des intermédiaires, il incite les professionnels du métier à normaliser leurs procédures commerciales en venant siffler la fin de certaines pratiques entourant la commercialisation de ce type d'investissements.

Pour mémoire, la loi Pinel est un dispositif fiscal visant à inciter les contribuables à investir dans l'immobilier neuf locatif. En contrepartie d'une mise en location sur une durée longue, dans l'objectif notamment pour l'Etat d'augmenter une offre locative en forte pénurie, l'investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt calculée sur le montant de son investissement. Si le système peut paraître louable en théorie, il est loin de l'être dans la pratique. En effet, sous couvert de faire miroiter une réduction d'impôt importante, de nombreux investisseurs achètent des produits immobiliers dont le prix de vente au m² intègre pour la majorité cette fameuse réduction d'impôt commercialisée.

Le signataire final étant bien le client, sa responsabilité personnelle est engagée dans le choix de l'investissement proposé par l'intermédiaire. Cependant, la rémunération opaque de ce dernier est à même de générer des pratiques douteuses voir dolosives dans la démarche commerciale de ce type de vente immobilière. En effet, la rémunération étant attachée à la commercialisation du produit, de cette sélection du produit découle une rémunération plus ou moins importante pour l'intermédiaire.

C'est donc pour mettre fin à ces pratiques et aux dérives commerciales engendrées par une rémunération opaque, que le législateur s'est attaqué à la transparence et au plafonnement de la rémunération des intermédiaires.



GUILLAUME LUCCHINI,
président de Scala Patrimoine

» Guillaume Lucchini, dirigeant du cabinet de CGPI Scala Patrimoine, revient sur le plafonnement des honoraires de commercialisation du dispositif d'immobilier fiscal Pinel

» Il se réjouit de cette nouvelle transparence des frais qui devrait profiter aux particuliers, quitte à se mettre à dos une partie de la profession qui s'insurge au titre de la « liberté d'entreprendre »

Au 1^{er} avril, plafonnement des honoraires de commercialisation. Par la mise en place de ce décret et son application dès ce 1^{er} avril, les commercialisateurs de dispositifs Pinel devront désormais mentionner clairement aux futurs acquéreurs les montants des honoraires de commercialisation. Ces derniers seront désormais plafonnés à 10 % maximum du prix de revient du logement acquis. Ce prix de revient se définissant comme le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition (frais de notaire, commissions, frais directs et indirects versés aux intermédiaires, TVA, taxes).

Le réservataire client devra donc être informé que les frais et commissions directs et indirects pris en charge par le réservant et ou intermédiaires, sont inclus dans le prix d'acquisition TTC. Une estimation de leur montant en euros HT et TTC devra être incluse, et présentée également en % du prix d'acquisition. Le montant définitif de ces frais et commissions figurera dans l'acte authentique d'acquisition du logement.

Le secteur des professionnels de l'immobilier et des CGP en émoi. De nombreux professionnels du secteur dont l'Association française de l'immobilier locatif (AFIL) se sont insurgés contre ce texte en mettant en avant une violation de la liberté d'entreprendre. Bien évidemment, ces professionnels de l'immobilier étant rémunérés de concert avec les intermédiaires sur ces ventes immobilières, il était cohérent et logique que ces derniers soient à leurs côtés pour défendre leurs rémunérations.

Mais finalement, le législateur souhaite-t-il réellement mettre un frein à cette liberté d'entreprendre ou seulement donner les moyens à un consommateur de pouvoir apprécier pleinement l'opportunité d'une telle opération immobilière ? Et d'ailleurs quelle typologie de client serait prête à payer une commission de près de 10 % à un intermédiaire pour la réalisation d'une simple vente immobilière, par ailleurs en VEFA, là où de nombreux agents immobiliers voient leurs honoraires osciller entre 3 et 5 % sur l'immobilier résidentiel ?

Il est donc évident que sous couvert des Droits de l'Homme et de cette fameuse liber-

T R I B U N E

la profession

té d'entreprendre, c'est tout un métier qui aujourd'hui comprend que la transparence des frais va engendrer des prises de conscience. L'investisseur comprendra que son achat et sa réduction d'impôt comprise rémunèrent aussi en grande partie toute une chaîne de distribution (conseil en gestion de patrimoine, plateforme de distribution, etc.). D'ailleurs les discussions initiales autour de ce texte prévoyaient un plafonnement des honoraires de commercialisation à 5 %.

Cette transparence des coûts, aura pour impact d'apporter une meilleure lisibilité au projet immobilier et permettra également de redéfinir un rapport d'égalité entre acheteur et vendeur. Il est cependant fort probable que cela ait un effet particulièrement négatif sur ce dispositif. Dès l'annonce de ce décret en 2018 les professionnels du secteur prédisaient « une forte baisse des ventes/intermédiations avec ou sans conseil ». A croire que la rémunération y est bien pour quelque chose si le produit lui n'évolue pas.

La fin d'un cycle. Si le législateur porte fort ce décret, c'est notamment parce qu'à la lecture de nombreuses études commandées sur ce dispositif, il apparaît que ce dernier ne soit pas si favorable que cela à l'Etat comme aux particuliers. La dernière étude en date rendue par l'Inspection générale des finances est ainsi peu glorieuse.

Par lettre de mission datée du 19 juin 2019, les ministres chargés de l'économie, des comptes publics, de la cohésion des territoires et du logement ont demandé à l'Inspection générale des finances (IGF) et au Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), une évaluation du dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif, prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts, dit dispositif Pinel.

Cette étude rendue publique le 7 novembre 2019 recommande de modifier en profondeur le dispositif au regard des nombreux inconvénients, dont ceux discutés précédemment à savoir que :

« il conduit à construire des logements très stan-

dardisés qui paraissent davantage répondre aux besoins des investisseurs qu'à ceux de leurs potentiels habitants » ;

« il ne contribue que marginalement à l'offre de logements à loyer intermédiaire » ;

« l'attrait fiscal incite les particuliers à effectuer des choix d'investissement non rentables » ;

Le résultat de cette étude est donc particulièrement clair. La synthèse par ses auteurs est la suivante : « pour le particulier : l'attrait de la réduction fiscale semble masquer dans la moitié des cas, un rendement net global négatif au bout de 9 ans hors effet de la hausse du prix de l'immobilier. Ce rendement s'explique notamment par une décote de 30 % des prix de l'ancien par rapport au neuf ».

Selon l'étude, si le dispositif Pinel « a l'avantage majeur de jouer un rôle d'accélérateur, voire de déclencheur, des projets de logements collectifs en France, puisque la moitié des VEFA sont réalisées en le mobilisant, » il n'en reste pas moins que dans la grande majorité des cas il coûte à son propriétaire beaucoup plus cher que l'impôt dont il aurait dû s'acquitter en temps normal. Pour autant, c'est bien cette réduction d'impôt de l'avis des acteurs rencontrés dans cette étude qui constitue « la motivation principale de 80 % des investisseurs ».

Le décret n°2019-1426 du 20 décembre 2019 modifiant l'article 199 novovicies du code général des impôts prévoyant le plafonnement des honoraires de commercialisation dans le cadre du dispositif Pinel vient compléter les différentes mesures plus ou moins récentes visant à apporter une information claire à l'investisseur avant toute contractualisation. Il s'avère que dans de nombreux cas, il s'agit tout simplement de rendre transparent la rémunération des acteurs de ces marchés, acteurs jusqu'alors rémunérés par les produits commercialisés et non par leurs clients pour les conseils prodigués.

Pour ma part, je me félicite de cette démarche législative et j'invite au contraire tous les acteurs de ces métiers à s'inscrire pleinement dans ce courant anglo-saxon faisant de la transparence une condition *sine qua non* à notre rôle de conseil, socle de la reconnaissance de nos professions et de nos métiers. **a**

« Dans la grande majorité des cas, le dispositif Pinel coûte à son propriétaire beaucoup plus cher que l'impôt dont il aurait dû s'acquitter en temps normal. »