



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction générale des Finances publiques**  
SERVICE DE LA SÉCURITÉ JURIDIQUE ET DU  
CONTRÔLE FISCAL  
Sous-direction de la sécurité juridique des  
particuliers  
Bureau SJCF-2A  
Fiscalité directe des particuliers  
86-92 allée de Bercy – Télédocus 913  
75974 Paris cedex 12  
bureau.sjcf2a@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Ophélie Poussier  
Téléphone : 01 57 13 13 41  
ophelie.poussier@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. : RI-2022-237

**MAÎTRE LAURENT LANCREY-JAVAL**  
SOCIÉTÉ D'AVOCATS LIGL  
2 RUE DE LOGELBACH  
75017 PARIS

Paris, le 16 mai 2022

Maître,

Par courrier du 14 septembre 2021, vous avez sollicité un second examen de la demande de rescrit initiale de votre cliente, la société par actions simplifiées (SAS) MANIFESTO, qui a donné lieu à une réponse le 23 août 2021.

La SAS MANIFESTO souhaitait savoir si les particuliers qui feront auprès d'elle l'acquisition en l'état futur d'achèvement de logements situés à Dugny (Seine-Saint-Denis) dans le « Village des Médias » des jeux olympiques et paralympiques (JOP) de Paris 2024 pourront bénéficier de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies du code général des impôts ou CGI (dispositif « Pinel»), sachant que ces biens seront temporairement mis à la disposition du groupement d'intérêt public (GIP) PARIS 2024, pour les besoins des JOP de Paris 2024.

Il est rappelé que la SAS MANIFESTO, dont le siège social est situé 251 rue Albert Jacquart à Montpellier (Hérault), a été désignée lauréate pour la construction des logements du « Village des médias », secteur « Plateau » à Dugny, des JOP de Paris 2024, à l'intérieur de la zone d'aménagement concertée (ZAC) « Cluster des Médias »<sup>1</sup>. Une convention d'utilisation du site a été conclue avec le GIP PARIS 2024 aux termes de laquelle l'opérateur immobilier s'engage à mettre les ouvrages construits à la disposition du GIP PARIS 2024 pour un usage exclusif (accueil des journalistes et techniciens médias), dite « phase JOP 2024 ». La livraison des logements aux acquéreurs interviendra ensuite lors de la « phase héritage ».

Par courriel du 6 mai 2022, la Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO) a fourni des précisions complémentaires sur la construction des logements du « Village des médias » par la SAS MANIFESTO.

Ainsi, la période d'utilisation exclusive du site pour les JOP de Paris 2024 sera comprise entre le 1<sup>er</sup> mars et le 29 octobre 2024 (phase « JOP 2024 »).

À la date de mise à disposition du site par la SAS MANIFESTO, le GIP PARIS 2024 contrôlera les accès du site qui seront sous sa seule responsabilité. Il souscrira l'ensemble des abonnements nécessaires à la fourniture en énergies et fluides et sera en charge de l'entretien et du bon fonctionnement du site.

<sup>1</sup> Quartier de ville mixte comprenant des logements, des emplacements de parking, des commerces, des services et équipements répondant aux besoins du territoire.

Au terme de la « phase JOP 2024 », le GIP PARIS 2024 restituera à la SAS MANIFESTO les logements vides de tout mobilier. Cette dernière effectuera alors une remise à neuf du fait de l'occupation temporaire des logements. Il s'agira de travaux portant sur la peinture, les revêtements des sols, les portes et divers équipements en cas de dégradations, sans que cette liste soit exhaustive, afin de livrer les logements dans leur état « neuf » définitif aux acquéreurs, conformément à l'acte de vente en l'état futur d'achèvement. Il ne s'agira donc pas de travaux de transformation.

Enfin, la commercialisation des logements destinés au régime « Pinel » n'ayant pas encore commencé, il n'a pour le moment été signé ni contrats de réservation, ni actes de vente en l'état futur d'achèvement.

Compte tenu des nouveaux éléments produits dans le courriel du 6 mai 2022, votre courrier du 14 septembre 2021 ne constitue pas une sollicitation de second examen, mais une nouvelle demande de rescrit de la SAS MANIFESTO.

À l'issue de l'examen de cette nouvelle demande, les éléments de réponse suivants vous sont apportés.

L'article 199 novovicies du CGI prévoit que les contribuables qui acquièrent, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2024 un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement dans un bâtiment d'habitation collectif bénéficient, sous certaines conditions, d'une réduction d'impôt sur le revenu (dispositif « Pinel »).

La réduction d'impôt « Pinel » s'applique aux logements neufs qui 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<sup>2</sup>. Cependant, la circonstance qu'un logement ait fait l'objet d'une précédente mutation (à titre onéreux ou à titre gratuit) ne suffit pas à elle seule à lui faire perdre le caractère de logement neuf pour le bénéfice des avantages fiscaux. De même, il est admis de considérer comme neufs les appartements témoins d'un programme immobilier si toutes les autres conditions sont remplies<sup>3</sup>.

Au cas présent, des particuliers vont acquérir en l'état futur d'achèvement, auprès de la SAS MANIFESTO, des logements dans des immeubles qui seront, dès leur achèvement, mis à la disposition temporaire du GIP PARIS 2024, en vue d'héberger des journalistes et personnels techniques, en raison du déroulement des JOP de Paris 2024.

Compte tenu du contexte particulier de l'organisation des JOP de Paris 2024 et des précisions complémentaires apportées, il paraît possible d'admettre que l'utilisation très temporaire des logements par des journalistes et des techniciens au cours de l'année 2024, laquelle ne donnera lieu, à l'issue de cette occupation, qu'à des travaux complémentaires de remise à neuf afin de livrer les logements dans leur état définitif aux acquéreurs à l'issue de la phase « JOP 2024 », ne fera pas perdre à ces biens leur caractère de logements neufs au regard du dispositif « Pinel » lorsque leurs propriétaires en auront la disposition.

Ainsi, les particuliers qui procéderont à compter de l'année 2022, auprès de la SAS MANIFESTO, à l'acquisition en l'état futur d'achèvement de logements situés dans le « Village des Médias » secteur « Plateau » à Dugny pourront bénéficier de la réduction d'impôt « Pinel » à raison de ces biens, toutes autres conditions devant par ailleurs être remplies.

A cet égard, s'agissant de l'engagement de location de l'acquéreur, il devra être pris lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle le logement lui aura été livré dans son état définitif, et la location du logement devra prendre effet dans les douze mois de sa livraison dans son état définitif.

La présente réponse bénéficie des garanties prévues à l'article L. 80 B du livre des procédures fiscales (LPF) et peut être invoquée auprès de l'administration fiscale sous réserve que les éléments factuels sur laquelle elle repose soient exacts, complets et ne subissent pas de modification ultérieure. Elle ne saurait toutefois engager l'administration sur les conséquences fiscales et non fiscales autres que celles expressément prévues dans la présente lettre.

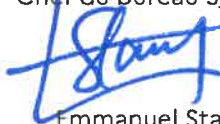
<sup>2</sup> Bulletin officiel des finances publiques-impôts sous la référence BOI-IR-RICI-360-10-10-13/07/2018, n° 20.

<sup>3</sup> BOI-IR-RICI-360-10-10-13/07/2018, n° 30.

Si vous entendez contester le sens ou la portée de cette réponse, vous disposez d'un délai de deux mois à compter de la réception de ce courrier pour m'informer de votre intention de solliciter un second examen de votre demande initiale dans les conditions prévues à l'article L. 80 CB du LPF. Dans cette hypothèse, je vous saurais gré de me faire savoir si vous souhaitez être entendus par le collège compétent pour formuler un avis sur votre demande de second examen.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de ma considération distinguée.

L'Administrateur des finances publiques,  
Chef du bureau SJCF-2A



Emmanuel Stasse

