



13^{ème} législature

Question N° :
85378

de M. Caillaud Dominique (Union pour un Mouvement Populaire - Vendée)

Question écrite

Ministère interrogé > Budget, comptes publics et réforme de l'État

Ministère attributaire > Économie, industrie et emploi

Rubrique > TVA

Tête d'analyse > réforme

Analyse > lotissements communaux

Question publiée au JO le : **27/07/2010** page : **8219**
Réponse publiée au JO le : **02/11/2010** page : **12044**
Date de changement d'attribution : **17/08/2010**

Texte de la question

M. Dominique Caillaud appelle l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur les règles applicables au regard de la TVA aux opérations d'aménagement de lotissements communaux. La loi de finances rectificatives pour 2010 impose depuis le 10 mars dernier l'assujettissement à la TVA lesdites opérations. Or, de nombreuses communes ont créé, avant cette date, des lotissements sous un régime sans TVA et vont devoir acquitter rétroactivement cette taxe dans le cadre de ventes dont les termes et conditions ont été établis antérieurement à la modification de la loi. Cet état de fait impose semble-t-il aux communes de prendre des décisions modifiant en conséquence leur budget et d'imposer de nouveaux prix de vente. Aussi, face à ces situations générant à l'évidence des difficultés, il le remercie de bien vouloir lui apporter des éclaircissements quant au caractère rétroactif des dispositions précitées.

Texte de la réponse

L'article 257 (7°) du code général des impôts (CGI) dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de la loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-237) prévoyait notamment que n'étaient pas imposables à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) les terrains acquis par des personnes en vue de la construction d'immeubles que ces personnes affectent à un usage d'habitation. Toutefois, lorsque le cédant était une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, il pouvait, sur option, soumettre la cession à la TVA qui était alors taxée sur le prix total. La TVA était due par la collectivité territoriale en application du 4° de l'article 285 du CGI. Les cessions de terrains à bâtir qui interviennent après le 11 mars 2010, date d'entrée en vigueur de la loi précitée, sont désormais soumises de plein droit à la TVA. En effet, d'une part, les collectivités locales ont la qualité d'assujetti au titre des opérations de lotissement qu'elles réalisent et, d'autre part, l'exonération des cessions de terrains à bâtir aux particuliers dont la compatibilité avec le droit communautaire a été mise en cause, a été supprimée. Conformément à l'article 268 du CGI, la base d'imposition de ces cessions est constituée par le prix total lorsque les terrains ont ouvert droit à déduction lors de leur acquisition par la collectivité, et se limite à la seule marge dégagée par l'opération lorsque les terrains n'avaient pas ouvert droit à déduction lors de leur acquisition par la collectivité. Lorsque la cession du terrain est taxée sur le prix total, l'acquéreur supporte des droits de mutation au taux réduit de 0,715 % prévu à l'article 1 594 F quinquies du CGI, et des droits au taux de 5,09 % lorsque la cession est taxée sur la marge. Cela étant, pour les affaires en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi, des mesures transitoires ont été prévues par une instruction administrative publiée au Bulletin officiel des impôts, du 15 mars 2010, sous la référence 3 A-3-10. Ainsi, si la collectivité avait conclu avec l'acquéreur d'un terrain un avant-contrat avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles, les parties conservent la faculté de soumettre la cession correspondante aux règles applicables au moment de la signature de la promesse de vente. À cet égard, la délibération d'une commune peut être assimilée à un avant-contrat au sens de cette instruction si elle précise les terrains à céder, les conditions de prix, et l'identité de l'acquéreur. Par conséquent, lorsqu'une collectivité locale n'avait pas formulé d'option pour la TVA et qu'un avant-contrat avait été signé avec un acquéreur avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles sur la base d'un prix sans TVA, les parties peuvent, si elles le souhaitent, ne pas soumettre à la TVA la cession intervenant après l'entrée en vigueur des nouvelles règles. Pour les terrains non encore vendus et pour

lesquels aucun avant-contrat n'a été conclu ni aucune délibération en tenant lieu n'a été prise avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles, leur cession après cette date est soumise de plein droit à la TVA sur la marge lorsque le terrain n'avait pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition par la commune. L'acquisition n'est pas alors éligible au régime de faveur de droits de mutation prévu à l'article 1 594 F quinquies précité. Le nouveau régime permet aux communes d'exercer le droit à déduction de la TVA sur les travaux de viabilisation quelle que soit l'importance de la marge qui peut varier selon les lots. Il est ainsi généralement plus favorable. En même temps, il préserve la fiscalité locale en permettant le maintien des droits de mutation au taux de 5,09 %.