



13^{ème} législature

Question N° :
92669

de M. Candelier Jean-Jacques (Gauche démocrate et républicaine - Nord)

Question
écrite

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

Ministère attributaire > Économie, finances et industrie

Rubrique > TVA

Tête d'analyse > assiette

Analyse > opérations immobilières. réglementation

Question publiée au JO le : **02/11/2010** page : **11855**
Réponse publiée au JO le : **08/02/2011** page : **1264**
Date de changement d'attribution : **14/11/2010**

Texte de la question

M. Jean-Jacques Candelier attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur les opérations immobilières. Suite à la loi 2010-237 de finances rectificative pour 2010, la plus-value tirée de la vente de terrains est soumise à un taux de TVA de 19,60 %, même si les travaux de viabilisation ont déjà été soumis à la TVA. Cela augmente ainsi le prix de vente de ces terrains de 19,60 % par rapport à ceux calculés par des marchés publics et notifiés aux particuliers. Suite à cette loi, les particuliers acquéreurs ont donc la mauvaise surprise, à la signature de l'acte notarié, d'avoir à supporter une augmentation importante des prix. Dans le cadre de projets immobiliers communaux, certaines municipalités se retrouvent en porte-à-faux par rapport à leurs engagements. À ce titre, il lui demande de bien vouloir prévoir un délai d'application à la réforme de la TVA sur les opérations immobilières, afin de ne pas impacter les projets immobiliers qui étaient en cours au 11 mars 2010 et dont les prix de vente avaient été notifiés aux acquéreurs.

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 destinés 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 alors 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'assujetties 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. 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-à-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, une délibération d'une collectivité locale 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. Ainsi, lorsque le prix a été notifié à l'acquéreur, il y a lieu de considérer que la cession est couverte par un avant-contrat et peut donc ne pas être soumise à la taxe. Cela

étant, si les parties y trouvent intérêt, notamment dans le cas où les travaux représentent une partie importante du prix du terrain, elles peuvent soumettre la cession au nouveau régime et acquitter la TVA sur la marge, et ainsi déduire celle qui a grevé les travaux.