

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

18 juin 2020

PLFR POUR 2020 - (N° 3074)

Retiré

**AMENDEMENT**

N° CF441

présenté par

Mme Louwagie, Mme Dalloz, M. Viala, Mme Meunier, Mme Anthoine, M. Masson, Mme Kuster, M. de Ganay, M. Aubert, M. Jean-Pierre Vigier, Mme Valentin, M. Breton, M. Straumann, M. Nury, Mme Duby-Muller, M. Bazin, M. Bony, M. Cordier, M. Cinieri, M. Reda, M. Sermier, M. Le Fur, M. de la Verpillière, M. Brun, Mme Trastour-Isnart, M. Hetzel et Mme Levy

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant:**

I. - L'article 268 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée » sont supprimés ;

2° Après l'avant-dernier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le calcul de la base d'imposition visé au premier alinéa s'applique à la seule condition que l'acquisition, par le cédant, du bien faisant l'objet de la livraison n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée. »

II. - La perte de recettes pour l'État est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Lorsqu'elles sont soumises à TVA, les ventes d'immeubles peuvent dans certains cas relever d'une TVA calculée sur la marge (correspondant à la différence entre le prix de vente du bien et son prix d'acquisition initiale), au lieu d'une TVA sur le prix de vente. Pour déterminer les opérations relevant de la TVA sur marge, le législateur, lors de l'adoption de la réforme de la TVA immobilière en loi de finances rectificative du 9 mars 2010, a fixé un critère unique, tenant au régime fiscal appliqué lors de l'acquisition initiale (article 268 du Code général des impôts).

Cette disposition devait permettre une large application de la TVA sur marge pour les ventes de terrains à bâtir intervenant dans le cadre d'opérations d'aménagement. Or la doctrine fiscale a ajouté une condition à celle prévue par la loi, en considérant que la TVA sur marge ne s'applique

---

que pour autant que la qualification juridique des biens ne soit pas modifiée entre leur acquisition initiale et leur revente. Ainsi, lorsque des parcelles bâties sont transformées, après démolition, en terrains à bâtir, la cession de ces terrains relève de la TVA établie sur le prix total de vente.

Après plusieurs années d'ambiguïté et de revirements sur le calcul de la TVA pour les ventes de terrains à bâtir, le Conseil d'Etat, dans une décision du 27 mars 2020, a confirmé la position de l'administration. Cette décision a pour conséquence de limiter le champ de la TVA sur marge, particulièrement pour les opérations d'aménagement. En effet, du fait de la politique de sobriété foncière, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones se raréfie et les opérations d'aménagement comportent de plus en plus fréquemment des parcelles bâties, conduisant à calculer la TVA sur le prix de vente.

L'élargissement du périmètre de la TVA sur prix risque de renchérir les prix du foncier et de freiner l'action des différents acteurs intervenant dans les opérations d'aménagement, allant à l'encontre des politiques visant à favoriser l'accès au logement.

De plus, cet élargissement constitue également un facteur de baisse des droits de mutation perçus par les départements et les communes, dans la mesure où la TVA sur prix implique le paiement de DMTO à taux réduit, au lieu des DMTO dus à taux plein pour les opérations soumises à la TVA sur marge.

Les budgets locaux sont déjà particulièrement affectés par la crise actuelle et l'objectif -d'ailleurs recherché par l'actuel PLFR- est de compenser cet impact pour permettre aux collectivités locales d'accompagner la relance de l'économie. Plus largement, l'impératif est de soutenir la reprise de l'activité économique. Le secteur de l'aménagement et les collectivités locales ayant un rôle actif à jouer en faveur de cette reprise, tous les moyens doivent être mis en œuvre pour conforter ce rôle.

Dans cet objectif, le présent amendement vise à revenir à une application large de la TVA sur marge, conforme aux dispositions adoptées par le législateur en 2010, en prévoyant explicitement que le régime fiscal appliqué lors de l'acquisition initiale constitue le seul critère d'appréciation.