

# ASSEMBLÉE NATIONALE

18 juin 2020

---

PLFR POUR 2020 - (N° 3074)

Non soutenu

## AMENDEMENT

N ° CF698

présenté par  
M. Bazin

-----

### ARTICLE ADDITIONNEL

#### APRÈS L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant:

I. – A la première phrase de l'article 268 du code général des impôts, après les mots : « à bâtir, » sont insérés les mots : « acquis en tant que terrain nu ou en tant que terrain bâti pour lequel l'acheteur a manifesté son intention de le transformer en terrain à bâtir, ».

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

III. – Le I n'est applicable qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

### EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis la réforme de la TVA immobilière en 2010, les aménageurs calculent la TVA sur la vente de terrains à bâtir qu'ils ont acquis sans droit à déduction de la TVA, suivant le régime de la TVA sur marge défini par l'article 268 du code général des impôts (CGI).

Cette application du régime de TVA sur la marge est contestée par la doctrine administrative qui a toujours exigé, outre l'absence de droit à déduction de la TVA lors de l'achat du bien, l'identité juridique entre le bien acheté et le bien vendu. Autrement dit, pour que la TVA sur marge soit justifiée lors de sa vente, l'administration exige qu'un terrain à bâtir ait été acquis en tant que terrain non bâti ; à défaut, la TVA doit être calculée sur le prix total.

Depuis plusieurs années, de nombreuses décisions des tribunaux administratifs et cours administratives d'appel sont venues confirmer le bien-fondé de la TVA sur marge par les aménageurs à la seule condition de l'absence de droit à déduction de la TVA lors de l'achat du bien.

Contre toute attente, l'arrêt du Conseil d'État (Promialp n° 428234) du 27 mars 2020 est venu confirmer la doctrine administrative en affirmant que la TVA sur marge ne peut s'appliquer pour la vente de terrains à bâtir antérieurement acquis comme terrains bâti.

Cette décision est non seulement surprenante en ce qu'elle contredit, d'une part, une jurisprudence constante d'un nombre important de tribunaux administratifs et cours administratives d'appel et, d'autre part, elle interprète la portée de l'article 268 du CGI de manière beaucoup plus restrictive que la Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE).

En effet, dans son arrêt du 4 septembre 2019 (aff. C-71/18), la CJUE ne s'oppose pas à l'application de la TVA sur marge pour la vente de terrains acquis en tant que terrains bâti, si la démolition des bâtiments, préalable à la cession, a été assurée par leur vendeur. Cette jurisprudence semble compatible avec une TVA sur la marge subordonnée à l'intention manifestée par l'acheteur d'un terrain bâti, avant l'achat de ce terrain, de le transformer ultérieurement en terrain à bâtir.

De plus, cette restriction du recours au régime de TVA sur marge méconnait la réalité des opérations d'aménagement ou de construction qui tendent, du fait des politiques publiques, à être développées dans des secteurs déjà urbanisés et ainsi sur des terrains déjà bâti.

Au-delà, c'est l'ensemble du secteur de l'aménagement et de la construction, déjà fortement perturbé par la crise sanitaire que vit notre pays, qui est pénalisé par cette décision totalement inattendue.

Le maintien de cette jurisprudence et au-delà de la doctrine administrative induirait en effet :

Une dégradation du bilan économique des opérations en cours de réalisation remettant en cause leur faisabilité ;

Une inflation mécanique du marché foncier contrariant ainsi les politiques publiques en faveur du logement abordable et de la sobriété foncière ;  
La perte de recettes fiscales des collectivités territoriales, qui ne pourraient alors plus percevoir les droits de mutation sur les ventes de terrains, impactant proportionnellement leur capacité d'investissement futur déjà fortement dégradée.

Ainsi et afin d'éviter ces conséquences désastreuses, il est proposé de permettre l'application du régime de TVA sur la marge lors de la revente d'un terrain bâti, acquis comme terrain bâti dès lors que son acquéreur a manifesté son intention, préalablement à son acquisition, de le transformer en terrain à bâtir et que cette acquisition ne lui a pas ouvert un droit à déduction de la TVA.

Tel est l'objet du présent amendement.