

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 octobre 2020

PLF POUR 2021 - (N° 3360)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N ° I-1748

présenté par
M. Bazin

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 9, insérer l'article suivant:**

I. – Au premier alinéa de l'article 268 du code général des impôts, après le mot : « 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 pour l'État 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.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Depuis la réforme de la TVA immobilière en 2010, les lotisseurs 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 façon de procéder est contraire à la doctrine administrative qui a toujours exigé, en plus de 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 confirmées le bien-fondé de la TVA sur marge par les lotisseurs 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'Etat (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 bâtis.

Cette décision est non seulement surprenante parce qu'elle contredit une jurisprudence constante d'un nombre important de tribunaux administratifs et cours administratives d'appel mais également parce qu'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 une décision récente (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 bâtis, si la démolition des bâtiments, préalable à la cession, a été assurée par leur vendeur.

Cette jurisprudence apparaît 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.

Par ailleurs, cette décision totalement inattendue remet en cause l'équilibre économique de très nombreuses opérations de ventes de terrains à bâtir déjà initiées et bien entendu celles à venir. Le différentiel entre la TVA sur le prix total et la TVA sur la marge constitue une charge qui vient diminuer la marge du lotisseur aménageur en cas de rappel ; pour les opérations futures, le prix de vente des terrains à bâtir vont se trouver mécaniquement augmentés. De la sorte, en renchérissant le prix du foncier, cette jurisprudence augmente le coût des constructions et va à l'encontre des politiques visant à favoriser le logement.

Enfin, on ne peut ignorer l'incidence de cette jurisprudence en matière de fiscalité locale. En effet, les droits de mutation à titre onéreux sont perçus au taux plein (5,80% en principe à ce jour dans la quasi-totalité des départements français) lorsque la TVA est calculée sur la marge du vendeur. En revanche, ils sont perçus au taux réduit (0,715 %) si la TVA du vendeur est calculée sur le prix total.

A l'heure où les budgets locaux sont particulièrement affectés par la crise sanitaire et la crise économique, cette jurisprudence entraînerait une nouvelle baisse de recettes des collectivités territoriales.