

ASSEMBLÉE NATIONALE

8 juin 2021

PLFR POUR 2021 - (N° 4215)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 235

présenté par
M. Laqhila
-----**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° Est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent article s'appliquent sous la condition que l'acquisition, par le cédant du terrain à bâtir, 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 mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le droit européen (article 392 de la directive du Conseil du 28 novembre 2006 relative au système commun de TVA) instaure un régime spécifique, appelé TVA sur la marge, applicable, sous certaines conditions, aux opérateurs publics et privés ayant produit du foncier à bâtir.

Ce mécanisme est spécifique aux situations où un terrain initialement non aménagé a été acquis en vue d'être viabilisé pour créer des secteurs de logements, commerces ou services publics.

Lors de la revente, la TVA se calcule non pas sur la totalité du prix du foncier devenu viabilisé, mais seulement sur la fraction formant la valeur ajoutée taxable que sont les travaux de viabilité (voirie et réseaux souterrains).

Transposé à l'article 268 du code général des impôts, dont la rédaction résulte de la loi de finances rectificative du 9 mars 2010, il déroge ainsi au régime général défini aux articles 257 et 266, b° 2° du même code.

Les dispositions tirées du droit européen ci-dessus rappelées, et incidemment de l'article 268 du Code général des impôts, ne soumettent cette dérogation qu'à deux conditions.

Premièrement, le système européen de TVA sur marge est réservé aux cessions de terrains à bâtir qui ont été acquis en vue de leur revente. Secondement, l'acquisition du terrain, avant réalisation des travaux d'aménagement, ne doit pas avoir participé à la chaîne de la TVA, le revendeur ayant viabilisé le terrain ne bénéficiant alors à aucun droit à déduction de TVA (celle-ci n'ayant pas grevé son achat).

La revente ouvre alors la chaîne de la TVA.

De nombreuses décisions des tribunaux administratifs et cours administratives d'appel ont validé l'application de la TVA sur marge constatant l'absence de droit à déduction de la TVA lors de l'achat du terrain destiné à être viabilisé. Cependant, une doctrine administrative développée par les autorités fiscales ajoute une condition, dite d'identité juridique, excluant l'application de l'article 268 précité dès lors que l'opération de viabilisation s'est accompagnée de la démolition d'un bâti (précisément voué à être démoli) qui figurait sur la parcelle en cause. Techniquement, cette doctrine supra-légale se traduit par une assiette de TVA constituée de la totalité du prix de revente incluant la valeur d'achat du terrain avant aménagement, au lieu de se limiter à la valeur ajoutée que constituent les travaux d'aménagement.

Cette position entre en contradiction directe avec le principe de sobriété foncière s'attachant à l'objectif Zéro artificialisation nette promu par le plan Biodiversité adopté en comité interministériel le 4 juillet 2018, qui appelle à privilégier le recyclage des parcelles artificialisées, lesquelles comportent inévitablement des éléments bâtis voués à la démolition. Il apparaît en définitive que la doctrine adoptée par l'administration fiscale promet à l'échec la volonté portée au niveau interministériel par le plan Biodiversité.

On ajoutera que l'extension de l'assiette de la TVA à la totalité du prix de revente entraînera une inflation mécanique des prix de vente du foncier, contaminant par transivité celui des logements. Elle mettra finalement en cause les politiques publiques menées en la matière pour soutenir l'accession et la location. Au surplus, l'application de la TVA à la totalité du prix de revente, selon le régime de droit commun, s'accompagnera de l'exigibilité des droits de mutations à titre onéreux (DMTO) au taux réduit (article 1594 F *quinquies* du Code général des impôts) qui entraînera une perte importante de recettes pour les communes et les départements.

En cette période de sortie espérée de la crise sanitaire ayant impacté gravement l'équilibre budgétaire des collectivités, il n'est pas concevable d'admettre qu'une simple doctrine administrative puisse de compromettre ce retour à l'équilibre.

Ainsi, le présent amendement propose de clarifier et d'affermir l'application du régime de TVA sur la marge lors de la revente d'un terrain à bâtir, y compris dans les cas où ce dernier fut initialement

acquis comme terrain comportant un bâti, dès lors que cette acquisition n'a pas ouvert un droit à déduction de TVA.