



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

suppression

Question écrite n° 22143

Texte de la question

M. Jean-François Chossy appelle l'attention de M. le ministre de l'intérieur sur l'amendement adopté lors de la discussion de la première partie de la loi de finances pour 1999 qui tend à exonérer de la TVA les cessions réalisées au profit des particuliers portant sur les terrains à bâtir destinés à un usage privatif. Si cette mesure est favorable pour les ménages, dans leurs souhaits d'acquérir un terrain pour construire une maison, les collectivités locales qui ont entrepris des travaux pour réaliser des lotissements communaux, sachant qu'elles réalisent ces opérations sans marge bénéficiaire, risquent d'enregistrer un déficit voisin de 20 %. Il serait nécessaire par conséquent de trouver une compensation pour ces collectivités, soit sous la forme d'un reversement intégral de la TVA, soit en leur donnant la possibilité de bénéficier du FC TVA pour les travaux réalisés.

Texte de la réponse

L'article 40 de la loi de finances pour 1999, codifié à l'article 257-7/ du code général des impôts, exclut du champ d'application de la TVA immobilière les acquisitions de terrains effectuées par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles affectés à un usage d'habitation. A compter du 22 octobre 1998, les opérations de cette nature sont soumises aux seuls droits de mutation à titre onéreux. Toutefois, les collectivités territoriales ou leurs groupements ont la possibilité de formuler une option pour soumettre volontairement à la TVA le prix de cession des terrains en cause. La faculté ainsi offerte permet à la collectivité de retenir le dispositif qui est le plus favorable aux acquéreurs de terrains. En effet, lorsque la cession est placée sous le régime des droits de mutation et se trouve donc exonérée de TVA, la collectivité doit répercuter dans le prix de vente la TVA comprise dans ses dépenses qu'elle n'est pas autorisée à déduire. Dans le cas où la structure du prix de revient induit une forte rémanence de taxe, l'application du régime des droits de mutation à titre onéreux peut entraîner pour le particulier un coût d'acquisition total (prix d'achat + droits de mutation) supérieur à celui qu'il doit supporter si la cession du terrain est soumise à la TVA sur le prix total et ouvre corrélativement un droit à déduction de la taxe ayant grevé les travaux d'aménagement de ce terrain. Les modalités d'option ont été précisées par le décret n° 99-355 du 3 mai 1999. L'option pour le paiement de la TVA doit être exercée au plus tard lors de la passation de l'acte de vente. Pour les terrains compris dans une opération d'aménagement de zone ou de lotissement, l'option est ouverte dès la décision de réalisation de la zone d'aménagement ou dès l'arrêté de lotissement. L'option doit être formulée au plus tard lors de la première cession de l'un de ces terrains. Les collectivités locales qui réalisent plusieurs opérations de ventes doivent exercer une option pour chacune de ces opérations. Toutefois afin de lever les difficultés qui ont pu apparaître du fait des incertitudes que la mesure a pu entraîner entre le 22 octobre 1998 et le 26 mai 1999, un régime transitoire a été prévu : - pour les opérations en cours au 22 octobre 1998 et jusqu'au 5 novembre de la même année ; - pour les opérations réalisées entre le 5 novembre 1998 et le 26 mai 1999. Période du 22 octobre au 5 novembre 1998 : les ventes afférentes à des avant-contrats conclus avant le 22 octobre 1998 et ayant acquis date certaine avant le 5 novembre de la même année, sont soumises aux droits de mutation au taux de 4,80 % et la déduction de la TVA n'est pas remise en cause. Cela étant, il est fréquent que les collectivités locales ne concluent pas d'avant-

contrat et passent directement l'acte de vente. Aussi, il est admis que la mesure transitoire s'applique aux ventes conclues avant le 5 novembre 1998 si le prix de vente exprimé dans l'acte (TTC ou HT + TVA) correspond à une délibération prise avant le 22 octobre de la même année. Période du 5 novembre 1998 au 26 mai 1999 : par ailleurs, compte tenu des hésitations qui ont pu se produire sur les modalités d'entrée en vigueur du dispositif prévu à l'article 40 de la loi de finances précitée, une mesure d'assouplissement est apparue nécessaire pour les terrains ayant fait l'objet, soit d'une vente conclue entre le 5 novembre 1998 et le 26 mai 1999 (date de publication de l'instruction fiscale), soit d'un avant-contrat ayant acquis date certaine durant cette même période. Pour ces terrains, il est admis que, lorsque le prix de cession stipulé dans l'acte de vente ou l'avant-contrat n'est pas soumis à la TVA, la TVA afférente aux dépenses d'aménagement des terrains concernés soit néanmoins déductible. Par contre, à compter du 26 mai 1999, les collectivités locales doivent clairement formuler un choix entre : - l'application des droits de mutation à titre onéreux au taux de 4,80 % sur le prix de vente TTC et corrélativement, l'impossibilité de récupérer la TVA supportée au titre de la réalisation des travaux d'aménagement et de viabilisation des terrains cédés ; - ou l'application sur option du régime de la TVA immobilière avec pour contrepartie l'autorisation de déduire, dans les conditions de droit commun, la TVA ayant grevé lesdits travaux. En conséquence, la collectivité locale, qu'elle opte pour la TVA ou qu'elle soumette la vente aux droits de mutation à titre onéreux après avoir répercuté la TVA sur les travaux sur le prix de vente, ne subit pas de perte. Il n'y a donc aucune raison de prévoir une compensation à ce titre.

Données clés

Auteur : [M. Jean-François Chossy](#)

Circonscription : Loire (7^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 22143

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : intérieur

Ministère attributaire : intérieur

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 novembre 1998, page 6503

Réponse publiée le : 26 juillet 1999, page 4593