



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

suppression

Question écrite n° 22153

Texte de la question

Lors de la discussion de la loi de finances pour 1999, un amendement a été adopté qui tend à exonérer de TVA les cessions réalisées au profit des particuliers portant sur les terrains à bâtir destinés à un usage privatif. M. Jean-François Chossy expose à M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie le problème suivant. Pour une opération immobilière identique, une charge fiscale de plus de 20 % pèse désormais sur le coût net du terrain dans le cas d'une vente en état futur d'achèvement, par rapport à une acquisition de terrain liée à un contrat de construction de maison individuelle. Il y a lieu de s'interroger sur cette différence de fiscalité, sachant que la vente en état futur d'achèvement est une obligation lorsque le constructeur fournit le terrain à son client et que la réglementation des contrats de construction de maison individuelle fait obligation au constructeur de fournir les mêmes garanties qu'en vente en état futur d'achèvement. Compte tenu des modalités entrées en vigueur le 22 octobre dernier en matière de TVA sur les terrains à bâtir, il lui demande s'il ne serait pas souhaitable d'autoriser un constructeur qui fournit le terrain, à réaliser un contrat de construction de maison individuelle, et d'aménager en conséquence le code de la construction et de l'habitat, ou d'envisager une TVA à taux réduit (4,8 %) sur l'assiette du prix du terrain dans une vente en état futur d'achèvement.

Texte de la réponse

Il est confirmé à l'auteur de la question que l'achat par un particulier d'un immeuble à construire (vente en état futur d'achèvement) ou la construction par celui-ci d'une maison d'habitation sur un terrain qu'il aura préalablement acquis ne sont pas soumis aux mêmes règles fiscales. Dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement d'un immeuble bâti (maison ou appartement) à un particulier, la taxe sur la valeur ajoutée continuera effectivement de s'appliquer sur le prix de vente total de l'immeuble, charge foncière comprise. En effet, les ventes à terme ou les ventes en état futur d'achèvement telles que définies par l'article L. 261-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ne s'analysent pas, compte tenu de la nature des contrats, en l'achat d'un terrain suivi de travaux immobiliers mais comme l'achat d'un immeuble neuf. En revanche, si une personne physique se porte dans un premier temps acquéreur d'un terrain et fait ensuite appel à un professionnel dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle (art. L. 230-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation), l'achat du terrain sera distinctement soumis aux droits de mutation compte tenu des dispositions de la loi de finances pour 1999.

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 : 22153

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 30 novembre 1998, page 6482

Réponse publiée le : 8 février 1999, page 788