



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

suppression

Question écrite n° 23182

Texte de la question

M. Albert Facon appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les interrogations que soulève la suppression de la TVA sur les terrains à bâtir et qui ne trouvent pas réponse dans l'instruction ministérielle publiée le 23 novembre 1998. En effet, les lotisseurs, qui sont souvent des collectivités locales, effectuent d'importants travaux de viabilisation de ces terrains préalablement à leurs cessions. Dans ces opérations, l'incidence du coût de l'assiette foncière confine souvent au marginal alors que les travaux de viabilisation représentent la quasi-totalité du prix de revente des terrains. Pour que la mesure adoptée produise pleinement son effet, il convient de s'assurer que les lotisseurs peuvent récupérer l'intégralité de la TVA acquittée sur les travaux de viabilisation. Si cette faculté semble être ouverte aux lotisseurs qui, selon l'instruction susvisée, pourront se placer sous le régime des marchands de biens et donc être soumis à la TVA sur marge, tel ne semble pas être le cas des collectivités locales pour lesquelles un tel régime représenterait assurément une innovation. Il souhaite donc que lui soient précisées les modalités selon lesquelles les collectivités locales pourront récupérer la TVA afférente aux travaux de viabilisation qu'elles engagent.

Texte de la réponse

Le régime fiscal d'ensemble applicable aux ventes de terrains consenties, à compter du 22 octobre 1998, par les collectivités locales à des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles affectés à un usage d'habitation est issu des dispositions de l'article 40 de la loi de finances pour 1999 et de son décret d'application n° 99-355 du 3 mai 1999 (JO du 8 mai 1999, p. 6934). Ces dispositions ont été commentées d'une manière détaillée par l'instruction du 17 mai 1999 publiée au bulletin officiel des impôts sous la référence 8 A-4-99. Le régime mis en place offre le choix suivant aux collectivités locales. Soit l'opération de ce type est soumise aux droits de mutation à titre onéreux au taux de 4,80 % et se trouve corrélativement exonérée de TVA ; dans ce cas, les collectivités locales ne peuvent pas déduire la TVA ayant grevé, le cas échéant, l'acquisition des terrains et celle afférente aux dépenses liées à l'aménagement de ces derniers. Soit, les collectivités locales soumettent les ventes de terrains à la TVA en formulant une option selon les modalités fixées par le décret précité ; dans ce dernier cas, les collectivités locales sont autorisées à exercer un droit à déduction de la TVA grevant les dépenses d'acquisition ou d'aménagement des terrains. La faculté ainsi offerte permet à la collectivité cédante de mettre en oeuvre le dispositif qui est le plus favorable aux acquéreurs des terrains sans se pénaliser sur le plan financier. Les responsables des collectivités peuvent se rapprocher de la direction des services fiscaux dont ils relèvent afin d'obtenir des précisions sur les incidences financières concrètes de l'une ou l'autre de ces possibilités. Par ailleurs, afin de prendre en compte les préoccupations exprimées notamment par les parlementaires, l'instruction du 17 mai 1999 envisage, pour les ventes conclues durant la période comprise entre le 22 octobre 1998 et sa date de publication, le cas des collectivités qui, en l'absence d'avant-contrat, ont passé directement l'acte de vente sur le fondement d'une délibération. Elle prévoit également les conditions d'application de mesures de tempérament transitoires selon lesquelles il est admis que la déduction de la TVA afférente aux travaux d'aménagement de terrain cédés en exonération de TVA pendant cette période ne soit pas remise en cause.

Données clés

Auteur : [M. Albert Facon](#)

Circonscription : Pas-de-Calais (14^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 23182

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 décembre 1998, page 6894

Réponse publiée le : 2 août 1999, page 4700