



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

suppression

Question écrite n° 25872

Texte de la question

M. Claude Desbons attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les difficultés que posent aux communes rurales l'application aux ventes de terrains à bâtir, depuis le 22 octobre 1998, du droit d'enregistrement de 4,80 % au lieu du taux de TVA de 20,6 %. En effet, ces collectivités se sont engagées dans des opérations d'aménagement de lotissements communaux. Celles-ci ont été rendues nécessaires par le fait que les investisseurs privés ne sont pas intéressés par ce type d'aménagement rural. Les investissements réalisés ne sont pas éligibles au FTCTVA, par conséquent, elles ont été amenées à opter pour le régime de droit commun de la TVA. Aujourd'hui, en vertu d'une disposition légale, le système qui leur permettait de récupérer la TVA lors de chaque vente de terrains ne peut plus fonctionner. Les crédits de TVA accumulés ne peuvent plus être récupérés. Cette conséquence est très préjudiciable pour les collectivités rurales, car ces dispositions risquent de peser gravement sur leur budget. Il lui demande donc dans quelle mesure il serait possible de prévoir un régime transitoire pour les lotissements communaux déjà aménagés, mais dont tous les lots ne sont pas commercialisés, afin de permettre à ces communes de récupérer les crédits de TVA.

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. Claude Desbons](#)

Circonscription : Gers (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 25872

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 1er mars 1999, page 1155

Réponse publiée le : 2 août 1999, page 4701