



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

suppression

Question écrite n° 27858

## Texte de la question

Mme Paulette Guinchard-Kunstler attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie au sujet de la suppression de la TVA sur les terrains à bâtir. Depuis le 22 octobre 1998, la TVA sur les achats de terrains à bâtir par des particuliers est supprimée. Cependant, cette mesure est sans effet pour la plupart des petites communes du fait de l'impossibilité pour celles-ci de récupérer la TVA sur les travaux de viabilité qu'elles ont entrepris. En effet, lorsque qu'une commune vend un terrain, il lui appartient de déduire la TVA du prix de vente prévu initialement, toutes taxes comprises, et de majorer le prix hors taxe obtenu d'une somme égale à la TVA correspondant aux travaux effectués. Les coûts afférents à ces travaux de viabilité représentent, pour ce type de commune, plus de 70 % du prix total du terrain. De ce fait, après avoir appliqué le nouveau droit de mutation au taux de 4,8 %, le prix total payé par l'acquéreur est, dans de nombreux cas, supérieur à celui qu'il aurait payé si la TVA n'avait pas été supprimée. Pour éviter un tel paradoxe, un amendement voté par le Sénat permet aux maires de ces communes de continuer d'appliquer le régime valable avant le vote de cet article. Il n'en demeure pas moins surprenant qu'une telle mesure ne profite qu'aux communes qui réalisent une plus-value importante sur la vente de terrains à bâtir. Elle lui demande par conséquent de bien vouloir lui communiquer s'il envisage de mettre en place des aménagements qui permettraient à tous les particuliers acquéreurs de terrains à bâtir de bénéficier de cette mesure.

## 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 :** [Mme Paulette Guinchard](#)

**Circonscription :** Doubs (2<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 27858

**Rubrique :** Tva

**Ministère interrogé :** économie

**Ministère attributaire :** économie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 5 avril 1999, page 1973

**Réponse publiée le :** 2 août 1999, page 4701