



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

suppression

Question écrite n° 29996

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. Pour un marchand de biens, le système devient complexe lorsque celui-ci participe directement ou indirectement à une opération de construction immobilière. En principe, il est redevable à ce titre de la TVA immobilière. Toutefois, il peut procéder à l'acquisition des terrains à bâtir sous le régime des droits de mutation avec application du taux réduit de 0,60 %, s'il ne construit pas directement et revend les terrains en état ou après aménagement. Elle lui demande par conséquent de bien vouloir lui préciser si, dans le cas décrit ci-dessus, un marchand de biens doit acheter le terrain à bâtir hors taxes ou toutes taxes comprises.

Texte de la réponse

Le fait que les personnes physiques qui achètent un terrain sur lequel elles souhaitent faire construire un immeuble affecté à l'habitation doivent acquitter les droits de mutation au taux de 4,80 % sur cette acquisition est sans incidence sur le régime fiscal qui régit l'acquisition initiale de ces terrains par les professionnels. Ceux-ci peuvent toujours placer leur achat sous le régime dit des marchands de biens (article 115 du code général des impôts) et n'acquitter à ce titre que les droits de mutation au taux de 0,60 %. La vente ultérieure du terrain à un particulier est dans ces conditions soumise à la TVA sur la marge en application de l'article 257-6/ du code général des impôts (CGI), indépendamment des droits de mutation exigibles par ailleurs de l'acquéreur. Le régime de l'acquisition initiale n'est pas remis en cause lorsque cette vente intervient dans les quatre ans de l'acquisition. Si les achats de terrains ont été placés initialement ou ultérieurement dans un acte rétroactif dans le champ d'application de la TVA (article 257-7/ et 1594-0 G du CGI), la vente conclue au profit de personnes physiques en vue de la construction d'immeubles affectés à un usage d'habitation est soumise aux droits de mutation au taux de 4,80 % sur le prix de vente total, ce qui rend également applicable l'article 257-6/ du CGI qui soumet la vente de ces terrains à la TVA calculée sur la marge. Dans ces conditions, et dès lors que la vente intervient dans les cinq ans de cet achat, l'acquisition du terrain faite par le marchand de biens est rétroactivement placée sous le régime de l'article 115 du CGI sans être pour autant soumise au taux de 0,60 % ni qu'il en résulte pour le marchand de biens une quelconque obligation de reverser la TVA antérieurement déduite au titre de cet achat. Enfin, le fait que le marchand de biens réalise des travaux avant de revendre le terrain reste sans incidence sur le choix du régime fiscal de l'acquisition initiale. Cette TVA est dans tous les cas déductible.

Données clés

Auteur : [Mme Paulette Guinchard](#)

Circonscription : Doubs (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29996

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 mai 1999, page 2922

Réponse publiée le : 20 septembre 1999, page 5495