



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

suppression

Question écrite n° 32403

Texte de la question

M. Maurice Leroy souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la modification de l'article 257-7/ du code général des impôts excluant du champ d'application de la TVA immobilière les ventes de terrains acquis par des personnes physiques, en vue de la construction d'immeubles que ces personnes affectent à usage d'habitation. Lorsque le cédant est une collectivité locale, ou un groupement de collectivités territoriales, il lui est possible, sur option, de soumettre la cession à la taxe sur la valeur ajoutée. Le décret n° 99-355 du 3 mai 1999 (J.O du 8 mai), vise à préciser les modalités d'application et les effets de l'option. Cependant, ce qui avait été présenté comme un allègement fiscal en faveur des accédants à la propriété aboutit en fait à un enchérissement global du prix du terrain et de sa fiscalité. D'où la nécessité de ces dispositions, ouvertes aux collectivités, ce qui crée une distorsion, Ne serait-il pas judicieux, pour favoriser la relance du bâtiment et l'accession à la propriété, d'appliquer une règle fiscale unique pour cette activité, qu'elle soit réalisée par des particuliers ou par des collectivités publiques, en appliquant par exemple un taux unique de TVA à 5,5 %. Il demande au Gouvernement les mesures qu'il entend prendre dans ce sens.

Texte de la réponse

L'article 40 de la loi des finances pour 1999 exclut du champ d'application de la TVA immobilière (article 257-7/ du code général des impôts) les acquisitions de terrains effectuées par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles affectés à un usage d'habitation. Dès lors, seule la marge réalisée par les vendeurs est soumise à la TVA. Cela étant, les cessions de terrains effectuées par une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales sont exonérées de cette taxe. Par suite, le cédant ne peut pas déduire la TVA qu'il a supportée, contrairement aux lotisseurs professionnels, ce qui ne peut que déboucher sur un renchérissement du prix de vente du bien. Afin de remédier à cette situation, le législateur a offert la possibilité aux collectivités locales et à leurs groupements de maintenir la TVA au taux de 20,6 % sur le prix total de cession des terrains en cause. Enfin, s'agissant du taux réduit de la TVA, le point 9 de l'annexe H à la directive 77/388/CEE modifiée réserve l'application de ce taux à la livraison, la construction, la rénovation ou la transformation de logements fournis dans le cadre de la politique sociale. Le droit communautaire ne permet donc pas d'appliquer le taux réduit de manière uniforme à toutes les ventes de terrains. La solution proposée par l'auteur de la question constituerait une infraction aux règles communautaires qui exposerait la France à la censure de la Cour de justice des communautés européennes.

Données clés

Auteur : [M. Maurice Leroy](#)

Circonscription : Loir-et-Cher (3^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 32403

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 5 juillet 1999, page 4061

Réponse publiée le : 8 novembre 1999, page 6435