



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

suppression

Question écrite n° 36878

Texte de la question

M. Philippe Briand attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la disposition prévue par la loi de finances pour 1999 relative aux droits d'enregistrement applicables sur les ventes de terrains à bâtir à des personnes physiques. Il lui rappelle que l'esprit de la loi consistant à diminuer le coût du foncier est une bonne chose. La suppression de la TVA au profit d'un droit d'enregistrement de 4,80 % pouvait en effet induire une baisse réelle du prix d'achat d'un terrain à bâtir. Or, il est avéré dans les faits que les effets sont totalement inverses à ceux escomptés, tant pour les acheteurs que pour les aménageurs privés. Il souhaite insister tout particulièrement sur le fait que l'ensemble de ces dispositions ne profite ni à l'acquéreur ni au contribuable, pas plus à l'aménageur privé contraint d'augmenter ses coûts pour pouvoir faire face aux nouveaux types de calculs induits par cette instruction fiscale. Il lui demande donc ce que compte faire le gouvernement pour que les aménageurs privés puissent bénéficier de la taxation de la TVA sur les terrains à bâtir vendus aux personnes physiques, de la même manière que les collectivités locales peuvent en bénéficier par voie dérogatoire, et ce dans le but d'éviter les effets pervers d'une disposition fiscale originellement positive.

Texte de la réponse

Les acquisitions de terrains par des particuliers en vue de la construction d'immeubles que ces personnes affectent à un usage d'habitation sont, depuis le 22 octobre 1998, soumises aux droits de mutation au taux de 4,80 %. Désormais, les lotisseurs qui cèdent des terrains à ces personnes doivent soumettre à la TVA la marge qu'ils ont supportée au titre des travaux d'aménagement qu'ils ont réalisés sur le terrain. Ce mécanisme n'aboutit pas nécessairement à un avantage arithmétique qui serait égal à la différence entre le taux de TVA initialement appliqué sur le prix de vente total et le taux des droits de mutation. En effet, l'avantage exact dont peut bénéficier l'acquéreur dépend de nombreux paramètres qui tiennent au prix du terrain, au montant des travaux effectués ainsi qu'au bénéfice net que l'opérateur entend réaliser. Il n'en demeure pas moins que l'application conjointe de la TVA sur la marge des lotisseurs et des droits de mutation doit se traduire le plus souvent par une diminution du prix du terrain toutes taxes comprises. En revanche, la possibilité offerte aux collectivités locales de soumettre les ventes de terrains à la TVA sur le prix de vente total a pour objectif de tenir compte des conditions spécifiques de leurs interventions. Celles-ci concernent le plus souvent des zones rurales où le foncier (non grevé de TVA) est peu onéreux alors que les travaux de viabilisation augmentés de la TVA portant sur les terrains représentent souvent l'essentiel des dépenses supportées avant leur mise en vente. Le dispositif spécifique prévu pour les collectivités locales permet donc d'éviter aux acquéreurs de supporter un coût d'acquisition total qui serait systématiquement supérieur si la cession était ultérieurement placée sous le régime des droits de mutation à titre onéreux.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Briand](#)

Circonscription : Indre-et-Loire (5^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 36878

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 1er novembre 1999, page 6244

Réponse publiée le : 14 août 2000, page 4811