



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

calcul

Question écrite n° 5414

Texte de la question

Mme Arlette Grosskost souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les conséquences de l'application des articles 1594D, 683, 257-7-1 du code général des impôts. Il résulte de ces différents articles, que dans l'hypothèse d'un achat par des particuliers d'un terrain suivi de la construction d'une maison à usage d'habitation et de la revente de l'ensemble dans les cinq ans de l'achèvement, que le vendeur devra supporter une double imposition au titre du prix du terrain. En effet, lors de l'acquisition du terrain, le particulier aura acquitté des droits d'enregistrement s'élevant à 4,89 % du prix d'achat du terrain ; et lors de la revente de l'ensemble soumis à TVA à un taux de 19,6 %, il acquittera encore la TVA sur le prix de vente du terrain n'ayant pas été soumis à la TVA lors de l'acquisition. Ce terrain aura donc été imposé deux fois : d'une part au titre des droits d'enregistrement, et d'autre part au titre de la TVA lors de la revente. En conséquence, elle lui demande de bien vouloir l'informer si des mesures permettant d'éviter cette double imposition sont envisagées.

Texte de la réponse

Conformément aux dispositions de l'article 40 de la loi de finances pour 1999, les acquisitions de terrains par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles affectés à un usage d'habitation sont, depuis le 22 octobre 1998, exclues du champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix de vente total et soumises aux droits de mutation au taux de 4,80 %. Cette mesure permet généralement de diminuer la charge fiscale globale grevant ces terrains. En revanche, elle n'a pas pour effet de modifier le régime applicable en matière de TVA à la revente d'un immeuble bâti dans les cinq ans de son achèvement. En effet, conformément aux dispositions de l'article 257-7° du code général des impôts, la première mutation à titre onéreux d'un immeuble bâti qui intervient dans le délai indiqué est soumise à la TVA sur le prix de vente total. En ce qui concerne le coût fiscal supporté par l'acquéreur de terrains, ce dernier pourra répercuter le montant des droits de mutation dans le prix de vente de l'immeuble bâti. Par ailleurs, nonobstant la circonstance que l'acquéreur initial du terrain soit le redevable légal de la TVA, la charge fiscale définitive lors de la revente de l'immeuble bâti sera supportée par l'acquéreur. Il ne pourra cependant être répondu plus précisément à la question posée que si les éléments détaillés de la situation évoquée étaient communiqués à l'administration.

Données clés

Auteur : [Mme Arlette Grosskost](#)

Circonscription : Haut-Rhin (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5414

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 octobre 2002, page 3810

Réponse publiée le : 27 janvier 2003, page 539