



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 73803

Texte de la question

M. Yvan Lachaud souhaite appeler l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les conséquences de l'application de l'article 257 du code général des impôts. 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 (notamment pour des raisons d'ordre familial ou professionnel), le vendeur devra supporter une double imposition sur le terrain. En effet, lors de son acquisition, le particulier aura acquitté des droits d'enregistrement du prix d'achat du terrain (au taux de 4,80 %, auxquels viennent s'ajouter les frais d'assiette et de recouvrement, soit 4,89 % au total) ; lors de la revente de l'ensemble, il acquittera 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. Il conviendrait donc de modifier cet article afin que soient exonérées de la TVA les personnes qui vendent leur logement avant les cinq ans prévus par la loi pour des raisons indépendantes de leur volonté. En conséquence, il lui demande de bien vouloir l'informer des mesures qu'il compte prendre afin de corriger cette situation.

Texte de la réponse

L'article 40 de la loi de finances pour 1999 a soumis aux droits d'enregistrement, et corrélativement exclu du champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), l'acquisition de terrains à bâtir par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles affectés à un usage d'habitation. Ceci a permis de réduire les coûts d'acquisition de ces terrains pour les particuliers. La première mutation de ces immeubles dans les cinq ans de leur achèvement demeure cependant soumise à la TVA, en application du 7° de l'article 257 du code général des impôts (CGI), quelles qu'en aient été les modalités d'acquisition. La mesure envisagée, consistant à exonérer de la TVA la cession d'un immeuble dans le délai de cinq ans de son achèvement par des personnes placées dans des cas de force majeure se heurterait à des obstacles tant pratiques que juridiques. D'une part, la définition de ces situations de force majeure, serait difficile à établir. D'autre part, faire dépendre le régime de TVA applicable à une opération des motivations du vendeur serait contraire au principe du caractère réel de la TVA, qui ne permet pas de prendre en considération la situation particulière des parties, et non conforme au droit communautaire.

Données clés

Auteur : [M. Yvan Lachaud](#)

Circonscription : Gard (1^{re} circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 73803

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 septembre 2005, page 8634

Réponse publiée le : 29 novembre 2005, page 11051