



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

biens

Question écrite n° 23105

Texte de la question

M. Philippe Vuilque attire l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur l'article 261-2-5 du code général des impôts qui exonère de TVA les cessions à titre onéreux de terrains à bâtir effectuées par les collectivités locales au profit des OPH quelle que soit la destination de ces terrains (locatif ou accession). Cette exonération, résultant d'une disposition légale, il n'est pas possible d'y renoncer, et par suite les collectivités locales ne peuvent récupérer directement la TVA qui a grevé les travaux d'aménagement de ces terrains. Elles peuvent en récupérer peut-être une partie par le biais du FCTVA (fonds de compensation pour la TVA), mais avec un décalage de 2 ans. Cette exonération ne s'applique pas aux sociétés HLM (SA...), créant ainsi une inégalité des opérateurs sociaux, face aux collectivités locales. Ces dernières s'orienteront en effet plus facilement vers un opérateur qui lui permettra de récupérer la TVA ayant grevé les dépenses engagées pour la viabilisation des terrains. Ce qui a pu, sous l'empire de textes aujourd'hui abrogés, être favorable aux offices publics de l'habitat est aujourd'hui pénalisant. Aussi, il lui demande s'il ne serait pas équitable de revenir sur le caractère irrévocable de cette exonération.

Texte de la réponse

En réformant le régime de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) immobilière, l'article 16 de la loi de finances rectificative pour 2010 n° 2010-237 du 9 mars 2010 met un terme à la différence de traitement évoquée en supprimant l'exonération de TVA pour les apports et cessions de terrains à bâtir effectués par les collectivités locales au profit des offices publics de l'habitat et de leurs unions. En outre, cette réintégration des opérations immobilières dans le champ d'application de la TVA de droit commun permet de mettre le droit français en conformité avec la réglementation européenne. L'instruction fiscale n° 3 A-5-10, dans le cas où le terrain (ou l'immeuble destiné à la démolition) a été acquis par un office public HLM auprès d'une collectivité territoriale sans avoir donné lieu à l'exercice du droit à déduction de la taxe éventuellement collectée par la collectivité, admet que le coût de cette emprise foncière ne soit pas compris dans le prix de revient taxable au titre de la livraison à soi-même. Cette disposition vise à perpétuer, en conformité avec le droit communautaire, les effets de l'exonération dont bénéficiaient les offices publics de l'habitat aux termes du 2° du 5 de l'article 261 dans sa rédaction antérieure à la loi du 9 mars 2010. Elle n'est pas applicable à la part du terrain correspondant à l'emprise de locaux utilisés pour un autre usage que le logement social.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Vuilque](#)

Circonscription : Ardennes (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 23105

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 mai 2008, page 4150

Réponse publiée le : 1er mars 2011, page 2041