



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réforme

Question écrite n° 78146

Texte de la question

M. Pierre Forgues attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur les conséquences, en ce qui concerne les lotissements communaux, de l'entrée en vigueur le 11 mars 2010 de la réforme de la TVA, notamment pour les communes n'ayant pas opté pour la soumission à la TVA lors de l'achat des terrains et des travaux d'aménagement. En effet les ventes de lots engagées avant la date d'entrée en application de la réforme se sont faites sans application de TVA. Pour les ventes postérieures, il semble qu'il y ait une interprétation divergente de notaires, certains affirmant que la TVA est due sur la vente bien que la commune n'ait pas optée à la base pour la TVA. Si tel était le cas, le produit de la vente pour la commune en serait déduit d'autant entraînant un non-équilibre de l'opération de lotissement ou bien l'acheteur verrait le prix majoré de la TVA, ce qui n'était pas prévu lors de la transaction et donc un prix différent serait appliqué aux colotis en fonction de la date d'acquisition des parcelles. Pour lever ces ambiguïtés, il lui demande quel régime de TVA va s'appliquer sur les ventes des lots en cours de commercialisation des lotissements communaux non soumis à l'origine à la TVA.

Texte de la réponse

L'article 257-7° du code général des impôts (CGI) dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de la loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-237) prévoyait, notamment, que n'étaient pas imposables à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) les terrains acquis par des personnes, en vue de la construction d'immeubles que ces personnes affectent à un usage d'habitation. Toutefois, lorsque le cédant était une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, il pouvait, sur option, soumettre la cession à la TVA qui était alors taxée sur le prix total. La TVA était alors due par la collectivité territoriale en application du 4° de l'article 285 du CGI. Les cessions de terrains à bâtir qui interviennent après le 11 mars 2010, date d'entrée en vigueur de la loi précitée, sont désormais soumises de plein droit à la TVA. En effet, d'une part, les collectivités locales ont la qualité d'assujetties au titre des opérations de lotissement qu'elles réalisent et, d'autre part, l'exonération des cessions de terrains à bâtir aux particuliers, dont la compatibilité avec le droit communautaire a été mise en cause, a été supprimée. Conformément à l'article 268 du CGI, la base d'imposition de ces cessions est constituée par le prix total lorsque les terrains ont ouvert droit à déduction lors de leur acquisition par la collectivité et se limite à la seule marge dégagée par l'opération lorsque les terrains n'avaient pas ouvert droit à déduction lors de leur acquisition par la collectivité. Pour les affaires en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi, des mesures transitoires ont été prévues par une instruction administrative publiée au Bulletin officiel des impôts du 15 mars 2010 sous la référence 3 A-3-10. Ainsi, si la collectivité avait conclu avec l'acquéreur d'un terrain un avant-contrat avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles, les parties conservent la faculté de soumettre la cession correspondante aux règles applicables au moment de la signature de la promesse de vente. À cet égard, une délibération d'une collectivité locale peut être assimilée à un avant-contrat au sens de cette instruction si elle précise les terrains à céder, les conditions de prix et l'identité de l'acquéreur. Par conséquent, lorsque la collectivité n'avait pas formulé d'option pour la TVA et qu'un avant-contrat avait été signé avec un acquéreur avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles sur la base d'un prix sans TVA, les parties

peuvent, si elles le souhaitent, ne pas soumettre la cession à la TVA. Cela étant, en pareille hypothèse, la TVA ayant grevé les travaux d'aménagement et de viabilisation engagés par la commune ne peut être déduite et se trouve donc répercutée dans le prix à payer par l'acquéreur. C'est la raison pour laquelle les communes concernées peuvent trouver intérêt, notamment dans les cas où ces travaux représentent une partie importante du prix du terrain, à soumettre la cession au nouveau régime et à acquitter la TVA sur la marge sous déduction de celle qui aura grevé les travaux. En revanche, à défaut d'avant-contrat avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions, les cessions intervenant postérieurement à cette date sont soumises de plein droit à la TVA. La commune est habilitée à déduire, dans la proportion de celles des cessions de terrains qui auront été en définitive soumises à la TVA, la taxe qui aura grevée les travaux d'aménagement et de viabilisation supportés par la commune.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Forgues](#)

Circonscription : Hautes-Pyrénées (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 78146

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et réforme de l'État

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 mai 2010, page 4855

Réponse publiée le : 31 août 2010, page 9496