



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## assujettissement

Question écrite n° 79029

### Texte de la question

M. Daniel Poulou appelle l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur la situation financières des petites communes qui ont, il y a plus d'un an, engagé un projet de lotissement communal et dont les travaux s'achèvent et pour lequel se prépare l'attribution des lots. Suite à la rectification de la loi de finances pour 2010, ces petites communes vont devoir payer la TVA (19,6 %) sur le produit de la vente des lots, ce qui a pour conséquence immédiate de remettre en cause les prévisions budgétaires votées par leur conseil lors du lancement du projet, et ce antérieurement à la rectification de la loi. Il souhaite savoir si, pour ces communes, la modification s'applique rétroactivement aux opérations dont les travaux de lotissement sont en cours, et les ventes non encore engagées et pour lesquelles le choix de non assujettissement à la TVA avait été clairement indiqué lors de la création du budget annexe, conformément à la législation en vigueur. Il semblerait plus équitable que cette disposition ne s'applique qu'aux opérations lancées après la modification de l'article 257 du code général des impôts régissant les ventes de terrain à bâtir.

### 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 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'assujetti 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. Cela étant, 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, lorsqu'une 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. La soumission à la TVA, qui peut être écartée en cas d'avant-contrat, ne comporte pas nécessairement une augmentation de la charge fiscale qui pèse sur l'acquisition du terrain à bâtir.

## Données clés

**Auteur :** [M. Daniel Poulou](#)

**Circonscription :** Pyrénées-Atlantiques (6<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 79029

**Rubrique :** Tva

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

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

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 18 mai 2010, page 5428

**Réponse publiée le :** 5 octobre 2010, page 10801