



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réforme

Question écrite n° 79412

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur le fait que l'article 16 de la loi de finances rectificative pour 2010 modifie les règles applicables en matière de TVA aux opérations immobilières à compter du 11 mars 2010 (loi n° 2010-237, JO du 9 mars 2010). Elle lui demande de préciser la fiscalité applicable lorsqu'une commune ayant opté pour l'assujettissement à la TVA, procède, après les travaux de viabilisation, à la vente de terrains à bâtir à des particuliers, sachant que ces terrains n'avaient pas ouvert droit à la déduction lors de l'acquisition initiale. Curieusement, le notaire et le trésorier de la commune, en l'espèce Ancerville, n'ont pas réussi à obtenir une réponse claire des services fiscaux sur ce point, et de ce fait la signature des compromis de vente a dû être annulée.

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 physiques 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. Lorsque, comme au cas particulier, la collectivité avait formulé une option pour la TVA, les parties peuvent, pour les terrains ayant fait l'objet d'un avant-contrat, prévoir la taxation à la TVA sur le prix total y compris lorsque l'acquisition du terrain par la commune n'avait pas ouvert droit à déduction, l'acquéreur bénéficiant en pareille hypothèse du régime de faveur qui y était associé en matière de droits de mutations à titre onéreux. 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 grevé les travaux d'aménagement et de viabilisation qu'elle a supportés.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 79412

Rubrique : Tva

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

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

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 12 avril 2011

Question publiée le : 25 mai 2010, page 5649

Réponse publiée le : 19 avril 2011, page 3918