ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assujettissement

Question écrite n° 83480

Texte de la question

M. Didier Gonzales interroge M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur l'assujettissement à la TVA de la vente d'un terrain à bâtir par un particulier. La loi de finances rectificative adoptée le 23 février dernier par l'Assemblée nationale a modifié le régime de la TVA applicable à la livraison des biens immeubles. Pour se mettre en conformité avec le droit européen, cette nouvelle législation a modifié la notion de terrain à bâtir qui ne dépend plus de l'intention de l'acquéreur mais de la constructibilité du bien. C'est donc le vendeur, et non plus l'acquéreur, qui devient redevable de la TVA. Dès lors, de nombreux particuliers estiment que la vente de leur bien sera assujettie à la TVA. Ainsi, le particulier vendeur d'un bien immeuble craint-il de devoir incorporer la TVA dans son prix de vente, augmentant celui-ci ipso facto, ce qui réduit la possibilité de trouver un acquéreur. Il peut également vendre son bien avec un prix hors taxes mais avec la crainte d'être taxé *a posteriori* selon cette nouvelle législation et donc d'amputer largement sa recette. Cette modification législative introduit un doute pour les particuliers comme pour les notaires, voire certains services de l'État. Ce doute ralentit la vente de terrains à bâtir, ce qui est préjudiciable considérant les besoins de nos concitoyens en terme de logement. Aussi, il souhaite savoir si la vente d'un bien immeuble entre particuliers reste exonérée de la TVA.

Texte de la réponse

Si la loi n° 2010-237 de finances rectificative pour 2010 a supprimé l'exonération des acquisitions de terrains à bâtir par les personnes physiques à propos de laquelle une procédure d'infraction avait été introduite par la Commission européenne à l'été 2009, la cession de terrain à bâtir à des particuliers n'est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) que pour autant qu'elle soit réalisée à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel. Or, lorsqu'un particulier cède des terrains qu'il a recueillis par succession ou acquis à des fins privées, il y a lieu de présumer que la cession s'inscrit dans le cadre de la gestion de son patrimoine et ne traduit pas la réalisation d'une activité économique. Le fait qu'il procède à une opération de lotissement du terrain n'est pas de nature à remettre en cause cette présomption, non plus que le nombre de parcelles vendues. Ainsi, la cession de terrain à bâtir réalisée par un particulier ne confère pas la qualité d'assujetti au cédant et n'entre donc pas, en principe, dans le champ d'application de la TVA. Il en va autrement lorsque le particulier entre dans une démarche de commercialisation active, en mobilisant des moyens le plaçant en concurrence avec des professionnels, et engage des dépenses d'aménagement significatives, une telle démarche, caractéristique d'une activité économique au sens de l'article 256 A du code général des impôts, étant en effet de nature à conférer au cédant particulier la qualité d'assujetti.

Données clés

Auteur : M. Didier Gonzales
Circonscription : Val-de-Marne (3e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 83480

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE83480

Rubrique : Tva
Ministère interrogé : Budget, comptes publics et réforme de l'État
Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 6 juillet 2010, page 7450
Réponse publiée le : 2 novembre 2010, page 12038