



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réforme

Question écrite n° 84224

Texte de la question

M. Jean-Claude Fruteau attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur les modalités d'application de l'article 16 de la loi de finances rectificative 2010 concernant la TVA immobilière. En effet, depuis le 11 mars 2010, les opérations concernant les cessions de terrains à bâtir par des collectivités territoriales sont obligatoirement soumises à la TVA. Or ce texte occasionne des difficultés d'application pour les communes déjà engagées dans de telles opérations immobilières avant le vote de la loi. Ainsi, par exemple, une commune qui a réalisé en 2007 un lotissement et opté pour le non-assujettissement de l'opération à la TVA, comme la loi le permettait alors, peut légitimement s'interroger sur les modalités de poursuite de la commercialisation des lots depuis le vote de la loi. En effet, doit-elle poursuivre la vente des terrains avec application du taux de TVA, et donc majoration du prix du terrain à payer par l'acheteur potentiel, ou bien, doit-elle considérer que le prix de vente est TTC avec reversement de la TVA par la commune et perte sèche pour cette dernière du montant de cette taxe ? De la même manière, elle peut légitimement s'interroger sur le fait de savoir si elle peut récupérer la TVA sur les travaux de viabilisation engagés depuis la création du lotissement et, dans l'affirmative, sur quelle assiette (marge, prix total). Face à la complexité de cette situation qui fait cohabiter deux systèmes fiscaux pour un même projet, certains professionnels proposent de mettre en place un moratoire sur l'application de cette loi aux communes ayant opté pour un non-assujettissement à la TVA des opérations de vente de leur lotissement avant le vote de la loi. Aussi, il lui demande donc de lui préciser les intentions du Gouvernement sur ce sujet.

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 à la TVA la cession intervenant après l'entrée en vigueur des nouvelles règles. Lorsqu'en application de ces nouvelles règles la cession doit néanmoins être soumise à la TVA, l'impact de cette taxation doit cependant être relativisé dès lors que la taxe qui aura grevé les dépenses engagées par la collectivité pour la production des terrains soumis à la taxe pourra faire l'objet d'une déduction par la collectivité.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Fruteau](#)

Circonscription : Réunion (5^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 84224

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 : 13 juillet 2010, page 7731

Réponse publiée le : 23 novembre 2010, page 12810