



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assiette

Question écrite n° 84871

Texte de la question

M. Marc Francina attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur la nouvelle réglementation en matière de TVA immobilière. Si, conformément à la réglementation européenne qui assujettit les terrains à bâtir à la TVA immobilière, il prend acte de la redéfinition du régime applicable aux collectivités territoriales en matière de promotion immobilière, il lui demande ce qu'il en est des opérations de constructions de logements sociaux et de réserve foncière lancée par les collectivités territoriales. Il souhaite, en effet, que, par leur nature, ces opérations restent exonérées de la TVA immobilière.

Texte de la réponse

L'article 16 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010 publiée au Journal officiel du 10 mars 2010 procède à une refonte des textes applicables aux opérations immobilières en matière de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) et de droits de mutation à titre onéreux (DMTO). Ce nouveau régime a mis fin à celui dit de la « TVA immobilière » en abrogeant les 6° et 7° de l'article 257 du code général des impôts (CGI) qui définissaient un champ d'application spécifique aux opérations portant sur des immeubles ou des droits assimilés qui devaient ou pouvaient être soumises à la TVA. Désormais, toutes les livraisons d'immeubles qui ne sont pas achevées depuis plus de cinq ans sont comprises dans le champ d'application de droit commun de la TVA dès lors qu'elles sont réalisées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel. S'agissant des opérations immobilières réalisées par les personnes morales de droit public, il est précisé, aux termes de l'article 256 B du CGI, que ces personnes ne sont pas assujetties à la TVA pour l'activité de leurs services administratifs, sociaux, éducatifs, culturels et sportifs lorsque leur non-assujettissement n'entraîne pas de distorsions dans les conditions de la concurrence. Ainsi, les livraisons d'immeubles réalisées par les opérateurs publics, et notamment les collectivités territoriales, entrent en concurrence avec celles des opérateurs privés lorsqu'elles s'inscrivent dans une démarche économique d'aménagement de l'espace ou de maîtrise d'ouvrage. Sont donc imposables, quand bien même le cédant les aurait réalisées en tant qu'autorité publique à raison des procédures mises en oeuvre, les cessions de terrains à bâtir ou de constructions résultant de l'aménagement d'emprises acquises à cette fin, voire d'origine domaniale non établie, dès lors que le cadre administratif fait apparaître une telle volonté de valoriser son activité et de répondre aux besoins des acquéreurs comme pourrait le faire un intervenant privé. En revanche, les acquisitions foncières réalisées par les collectivités territoriales auprès des particuliers en vue de constituer des réserves foncières ne supportent pas de TVA comme toutes les ventes de terrain à bâtir par des non-assujettis. Il est enfin précisé que l'article 16 précité n'a en rien modifié l'équilibre financier des opérations de construction de logements sociaux. En effet, l'instruction fiscale du 22 septembre 2010 publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) 3 A-5-10 qui commente les nouvelles dispositions applicables aux opérations immobilières réalisées dans le cadre du secteur du logement social rappelle que l'imposition au taux réduit de 5,5 % de la TVA de la livraison à soi-même (LASM) lors de l'achèvement de la construction permet de convertir la taxe au taux normal supportée sur les dépenses engagées en vue de la construction (paragraphe 15). Par ailleurs, l'instruction précitée indique que dans le cas où le terrain a été acquis par un office HLM auprès d'une collectivité territoriale sans avoir donné lieu à l'exercice

du droit à déduction de la taxe éventuellement collectée par la collectivité, il sera admis que le coût de cette emprise foncière ne soit pas compris dans le prix de revient taxable au titre de la LASM (paragraphe 19).

Données clés

Auteur : [M. Marc Francina](#)

Circonscription : Haute-Savoie (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 84871

Rubrique : Tva

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

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 juillet 2010, page 7994

Réponse publiée le : 21 décembre 2010, page 13756