



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réforme

Question écrite n° 84872

Texte de la question

M. Jean-Claude Viollet attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur l'application du nouvel article 257-I-2 1° du code général des impôts, issu de l'article 16 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificatives pour 2010, concernant la fiscalité immobilière des terrains à bâtir, dans le cadre d'une opération de lotissement. En effet, avant l'entrée en vigueur de ce texte, le 11 mars 2010, lorsque le vendeur du terrain à bâtir était une collectivité locale, les cessions de terrain à lotir étaient soumises au seul droit d'enregistrement, la soumission à la TVA de l'opération n'étant alors qu'une option pour la collectivité, maître d'ouvrage du lotissement. Or le nouvel article 257-I-2-1° du code général des impôts prévoit que les opérations concourant à la production d'immeubles telles que les cessions, par des collectivités territoriales, de terrains à bâtir sont désormais soumises à la TVA, celle-ci, au taux de 19,6 %, étant assise sur le prix de vente, déduction faite du prix d'achat, sans prise en compte des travaux de viabilité. Une telle modification ne manque pas d'être source de difficultés pour les communes, qui s'estiment pénalisées, au moment même où elles doivent déjà faire face à des contraintes de tous ordres, du fait notamment de la crise que traverse notre pays, que ce soit en termes de baisse de leurs recettes ou de hausses de leurs dépenses, notamment sociales. Aussi, il lui demande de ce qu'il entend entreprendre pour remédier à cette situation et, à tout le moins, permettre que soit déduit du prix de vente du terrain à bâtir le coût d'éventuels travaux de viabilité.

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 Viollet](#)

Circonscription : Charente (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 84872

Rubrique : Tva

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

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 20 juillet 2010, page 7994

Réponse publiée le : 23 novembre 2010, page 12810