



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

taux

Question écrite n° 86408

## Texte de la question

M. Jean-Michel Ferrand attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur les incertitudes portant, depuis l'entrée en vigueur de la loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-237 du 9 mars 2010), sur l'assujettissement à la TVA des particuliers vendant des lots de lotissement. En l'espèce, il s'agit d'un particulier retraité ayant acquis un terrain par donation-partage et licitation en 1973, et ayant obtenu un permis d'aménager pour huit lots, dont il est aujourd'hui vendeur. Les services fiscaux départementaux, consultés à plusieurs reprises par le notaire chargé de ce dossier, indiquent qu'ils ne savent pas quel est le régime fiscal de cette vente de lots en matière d'assujettissement du vendeur particulier à la TVA. Il lui demande d'apporter les précisions nécessaires pour savoir si le vendeur particulier est assujetti ou non à la TVA.

## Texte de la réponse

Les cessions de terrains à bâtir (TAB) qui interviennent depuis le 11 mars 2010, date d'entrée en vigueur de la loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-237 du 9 mars 2010), sont désormais soumises de plein droit à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) lorsqu'elles sont réalisées par des assujettis agissant en tant que tels. À défaut, elles demeurent hors du champ de la taxe. Il résulte de la jurisprudence communautaire qu'un assujetti n'agit pas en tant que tel lorsqu'il réalise la cession d'un élément de son patrimoine en dehors d'un objectif d'entreprise ou d'un but commercial. Ce principe vaut pour la cession d'immeubles, notamment de TAB, qui de manière générale ne constitue pas une opération économique au sens de la directive dès lors qu'elle résulte de la seule propriété et ne constitue pas l'exploitation de ces biens visant à produire des recettes ayant un caractère de permanence. Ainsi, un particulier qui cède des terrains qu'il a recueillis par succession ou qu'il a acquis pour un usage privé est présumé ne pas réaliser une activité économique. Le fait que, préalablement à la cession, l'intéressé procède au lotissement parcellaire du terrain pour en tirer un meilleur prix global n'est pas, à soi seul, de nature à remettre en cause cette présomption, non plus que le nombre de parcelles vendues, la durée sur laquelle s'étaleront les opérations ou l'importance des recettes qu'il en tire au regard de ses autres ressources. En revanche, cette présomption est renversée lorsque le cédant entre dans une démarche active de commercialisation foncière, acquérant les biens en dehors d'une pure démarche patrimoniale et mobilisant des moyens qui le placent en concurrence avec les professionnels. Aussi, la méthode du faisceau d'indices est requise pour déterminer la qualité d'assujetti du cédant : là où les critères d'importance et d'habitude ne suffisent pas à caractériser une activité économique, celle-ci sera considérée comme bien établie lorsqu'en outre le cédant se trouve engager des dépenses d'aménagement significatives, et a fortiori lorsque ces dernières sont prépondérantes dans la valeur des cessions réalisées. Dès lors, au cas particulier c'est l'application de la méthode précitée qui permettra de déterminer si le particulier retraité qui revend après avoir procédé au lotissement parcellaire un TAB a la qualité d'assujetti à la TVA.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Michel Ferrand](#)

**Circonscription** : Vaucluse (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 86408

**Rubrique** : Tva

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

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

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 10 août 2010, page 8665

**Réponse publiée le** : 12 octobre 2010, page 11144