



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assiette

Question écrite n° 87645

Texte de la question

M. Jean-Marie Sermier attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur l'application de la réforme de la TVA immobilière pour les collectivités locales. La première loi de finances rectificatives pour 2010 (loi n° 2010-237 du 9 mars 2010) comporte une disposition modifiant profondément les règles fiscales applicables aux ventes d'immeuble, et aux parcelles à bâtir. Les collectivités sont concernées dans la mesure où elles seront assujetties à la TVA pour les transactions postérieures au 11 mars 2010. Un régime dérogatoire est prévu pour les promesses de vente et/ou les délibérations nominatives et chiffrées prises antérieurement à cette date. Mais ces mesures prises en application d'une directive européenne vont incontestablement générer une inflation des prix du mètre carré de terrains à bâtir, les plaçant dans une fourchette de prix dissuasive en milieu rural. En effet, au-delà de 60 € le m², il est très difficile de vendre une parcelle en milieu rural, à la différence de celles situées en milieu urbain. Cette situation va conduire encore plus les investisseurs privés à désérer l'aménagement rural pour se concentrer sur les zones urbaines, obligeant ainsi une substitution et des prises de risques parfois inconsidérées par la collectivité. C'est donc au titre de l'aménagement du territoire et du développement rural qu'il conviendrait de mettre en oeuvre des dispositions particulières pour aider en ce sens les communes rurales de moins de 500 habitants. À défaut, cette politique fiscale va asphyxier les lotissements en zone rurale. Au nom d'une égalité de traitement communes rurales-grandes villes ignorant les réalités locales, l'État va-t-il compromettre le développement de nos villages ? Il aimerait connaître ses intentions à ce sujet.

Texte de la réponse

Les cessions de terrains à bâtir qui interviennent après le 11 mars 2010, date d'entrée en vigueur de la loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-237), 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. Les collectivités locales disposent en effet de la qualité d'assujetti au titre des cessions de terrains à bâtir qu'elles réalisent dans le cadre d'opérations de lotissement. Conformément à l'article 268 du code général des impôts (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 en effet 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 la cession à la TVA. En pareille hypothèse, la TVA ayant grevé les travaux d'aménagement et de viabilisation engagés par la commune ne peut être déduite et se trouve donc répercutée dans le prix à payer par l'acquéreur. C'est la raison pour laquelle les

collectivités concernées peuvent trouver intérêt, notamment dans les cas où ces travaux d'aménagement ou de viabilisation engagés représentent une partie importante du prix du terrain, à soumettre la cession au nouveau régime. En effet, que la TVA soit due sur le prix total ou sur la marge, les ventes de terrains à bâtir par les collectivités ouvrent droit à déduction de la TVA dans les conditions de droit commun. Est ainsi déductible sans délai la taxe qui a grevé éventuellement les frais liés à l'acquisition du terrain, de même que la taxe supportée par les collectivités pour toutes les dépenses de lotissement ou d'aménagement qui concourent à la valorisation des lots commercialisés, y compris lorsque la marge dégagée est négative ou nulle. Par conséquent, la soumission à la TVA, qui peut être écartée en cas d'avant-contrat, ne comporte pas nécessairement une augmentation de la charge fiscale qui pèse sur l'acquisition du terrain à bâtir. Enfin, la TVA étant un impôt réel, elle s'applique de manière identique à toutes les opérations de même nature. Aussi, prévoir un régime spécifique pour les opérations en milieu rural dérogerait à ce principe et exposerait la France à un contentieux communautaire.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marie Sermier](#)

Circonscription : Jura (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 87645

Rubrique : Tva

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

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 7 septembre 2010, page 9575

Réponse publiée le : 28 décembre 2010, page 14004