# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## réforme

Question écrite n° 89605

### Texte de la question

M. Jean-Marie Morisset appelle l'attention de Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les nouvelles dispositions du régime de TVA immobilière applicables aux communes. En effet, d'après l'instruction de la DGFP, les communes qui mettent en oeuvre des projets de lotissements seront désormais assujetties au régime de la TVA, comme pour les lotissements privés. Ces mesures seraient appliquées autant pour les nouveaux projets que pour ceux en cours de réalisation ou finalisation. Les communes, qui ont réalisé un projet de lotissement avant le mois de mars, ont signé un compromis de vente avec des accédants à la propriété sur la base d'un tarif unitaire donné au mètre carré. Le surcoût engendré par ces nouvelles dispositions pourrait justifier d'une rupture de vente. Pour éviter ces situations, la plupart des communes concernées ont décidé de maintenir le tarif initialement convenu. Il en résulte que ces municipalités vont devoir s'acquitter d'un montant de TVA qu'elles n'auront pas perçu. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer si les collectivités concernées pourront obtenir un sursis dans la mise en oeuvre des nouvelles dispositions pour l'ensemble des opérations d'un projet de lotissement en cours d'achèvement de vente, compte tenu des engagements en cours.

### 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. Lorsque la cession du terrain est taxée sur le prix total, l'acquéreur supporte des droits de mutation au taux réduit de 0,715 % prévu à l'article 1 594 F quinquies du CGI, et des droits au taux de 5,09 % lorsque la cession est taxée sur la marge. 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. A cet égard, la délibération d'une commune 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 locale 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. Pour les terrains non encore vendus et pour lesquels aucun avant-contrat n'a été conclu ni aucune délibération en tenant lieu n'a été prise avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles, leur cession après cette date est soumise de plein droit à la TVA sur la marge lorsque le terrain n'avait pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition par la commune. L'acquisition n'est pas alors éligible au régime de faveur de droits de mutation prévu à l'article 1 594 F quinquies précité. Le nouveau régime permet aux communes d'exercer le droit à déduction de la TVA sur les travaux de viabilisation quelle que soit l'importance de la marge qui peut varier selon les lots. Il est ainsi généralement plus favorable. En même temps, il préserve la fiscalité locale en permettant le maintien des droits de mutation au taux de 5,09 %.

## Données clés

**Auteur :** M. Jean-Marie Morisset
**Circonscription :** Deux-Sèvres (3e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
**Type de question :** Question écrite
**Numéro de la question :** 89605
**Rubrique :** Tva
**Ministère interrogé :** Économie, industrie et emploi
**Ministère attributaire :** Économie, industrie et emploi

## Date(s) clée(s)

**Question publiée le :** 28 septembre 2010, page 10486
**Réponse publiée le :** 23 novembre 2010, page 12835