



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réforme

Question écrite n° 98684

Texte de la question

M. Patrick Labaune attire l'attention de Mme la ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur la problématique que rencontrent les aménageurs au regard de l'application, avec effet rétroactif, de la loi du 11 mars 2010. En effet, les lotisseurs doivent régler la TVA sur la marge pour les acquisitions de terrains faites en mai 2009 pour lesquelles les permis d'aménager ont été obtenus en octobre 2009. Or le prix des lots établis lors des promesses de vente (VRD comprises) n'incluait pas le coût de cette taxe qu'aujourd'hui ils ne peuvent assumer. C'est la raison pour laquelle il lui demande les possibilités en vue de l'exonération de cet impôt rétroactif.

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 tel. Dès lors, s'agissant des lotissements communaux, les collectivités locales ont la qualité d'assujetti au titre des cessions de terrains à bâtir qu'elles réalisent dans ce cadre. 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. Ces nouvelles règles s'appliquent aux transactions conclues à compter de l'entrée en vigueur de la loi précitée, sans effet rétroactif. En effet, 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, dans les cas où 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 à la date de conclusion de l'avant-contrat. 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 revanche, la cession des terrains pour lesquels aucun avant-contrat n'a été conclu avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles est soumise de plein droit à la TVA si elle intervient après le 11 mars 2010. Cela étant, l'impact de cette taxation doit être relativisé dès lors que la taxe qui aura grevé les dépenses engagées par la collectivité pour la viabilisation et l'aménagement des terrains pourra être déduite de celle qui sera collectée au titre de la vente des terrains. Par conséquent, la soumission à la TVA, qui peut être écartée en cas d'avant-contrat, n'induit aucune augmentation de la charge fiscale qui pèse sur l'acquisition du terrain à bâtir, dès lors que la collectivité qui l'aménage se borne à répercuter dans le prix de vente du terrain les dépenses qu'elle a exposées pour son aménagement.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Labaune](#)

Circonscription : Drôme (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 98684

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : Économie, finances et industrie

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 25 janvier 2011, page 628

Réponse publiée le : 17 mai 2011, page 5141