



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 98712

Texte de la question

M. Martial Saddier attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur le régime de TVA applicable en cas de revente par un marchand de bien ou un lotisseur de parcelles de terrains nus détachés d'un ensemble immobilier acquis pour le tout en l'état d'immeuble bâti auprès d'un particulier. L'article 266 du code général des impôts prévoit que la base d'imposition des livraisons d'immeubles est constituée par toutes les sommes, valeurs, biens ou services reçus ou à recevoir par le vendeur en contrepartie de ces opérations de la part de l'acheteur, à l'exclusion de la TVA elle-même. Une dérogation existe, cependant, à l'article 268 du code général des impôts, s'agissant de la livraison d'un terrain à bâtir ou d'une livraison d'immeuble bâti achevé depuis plus de cinq ans. Dans ce cas, la base d'imposition est constituée de la marge s'il est établi que l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à la déduction. Toutefois, il semblerait que la doctrine fiscale exige, dans cette hypothèse, une condition non prévue à l'article 268 du code général des impôts, à savoir une division parcellaire préalable à l'acquisition, afin d'identifier les terrains à bâtir qui constitueraient l'assiette du lotissement, d'une part, et l'immeuble bâti vendu en l'état, d'autre part. Si cette interprétation est retenue, cela pourrait entraîner une liquidation de la TVA sur le total de la vente et non plus sur la marge. Face à l'inquiétude des marchands de bien, il souhaiterait donc connaître sa position sur l'interprétation de l'article 268 du code général des impôts qui doit prévaloir.

Texte de la réponse

L'article 268 du code général des impôts (CGI) dispose que la cession d'un terrain à bâtir est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur la marge lorsqu'il n'a pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition initiale. La mise en œuvre de ce régime dérogatoire au principe selon lequel la TVA est calculée sur le prix total suppose nécessairement que le bien revendu soit identique au bien acquis quant à ses caractéristiques physiques et sa qualification juridique. Ainsi, dans le cas d'un lot revendu comme terrain à bâtir ayant été acquis comme terrain d'assiette d'un immeuble bâti et comme tel assimilé à ce dernier, l'identité entre le bien acquis et le bien revendu n'est pas vérifiée. Il en résulte que la revente doit être soumise à la TVA sur le prix de vente total. Il en est de même en cas de division parcellaire intervenue entre l'acquisition initiale et la cession ayant entraîné un changement de qualification ou un changement physique telle une modification des superficies vendues par rapport à celles mentionnées dans l'acte d'acquisition, la taxation doit alors se faire sur le prix de vente total en application des articles 266 et 267 du CGI. En revanche, lorsque la division parcellaire est antérieure à l'acte d'acquisition initial, qu'un document d'arpentage a été établi pour les besoins de la cession permettant d'identifier les différentes parcelles dans l'acte ou qu'un permis d'aménager faisant apparaître de manière précise les divisions envisagées a été obtenu préalablement à la cession, la taxation sur la marge s'applique dès lors qu'aucun changement physique ou de qualification juridique des parcelles cédées n'est intervenu avant la revente.

Données clés

Auteur : [M. Martial Saddier](#)

Circonscription : Haute-Savoie (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 98712

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Économie et finances

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée au JO le : [6 septembre 2016](#), page 7867

Réponse publiée au JO le : [6 décembre 2016](#), page 10124