



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

TVA sur marge - condition d'application

Question écrite n° 4071

Texte de la question

M. Romain Grau attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur le régime de la taxe sur la valeur ajoutée applicable en cas de livraisons de biens immobiliers et notamment de terrain à bâtir. Comme la directive TVA lui en laissait la possibilité, le législateur a, dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2010, maintenu le régime de la TVA sur la marge. Or et depuis quelques temps, l'administration fiscale et les services vérificateurs exigent, pour l'application de la TVA sur marge sur le prix de revente des lots de terrains à bâtir, des conditions non prévues par la réglementation, à savoir que le bien acquis et le bien revendu aient la même qualification physique ou juridique, ce qui implique notamment, une division préalable à l'acquisition. Il ressort de plusieurs réponses récentes que la possibilité de recourir à la TVA sur marge par un aménageur ne peut être qu'exceptionnelle, confirmant ainsi la position de l'administration. Cette position a toutefois été censurée par le juge administratif dans une décision du tribunal administratif de Grenoble du 17 novembre 2016, rendue sur le fondement de l'article 268 du code général des impôts et à l'encontre de laquelle l'État n'a pas interjeté appel. Cette décision rappelle que l'administration fiscale ne peut, en aucun cas, exiger l'existence de conditions non prévues par la loi pour refuser d'imposer les cessions à la TVA sur marge. Au moment où le Gouvernement souhaite construire plus vite et moins cher, il serait préjudiciable qu'une hausse des prix d'acquisition correspondante au différentiel de TVA pénalise les accédants à la propriété ou que des redressements fiscaux porte atteinte à la santé financière des sociétés d'aménagement. Il souhaiterait connaître son avis sur cette problématique fiscale et s'il serait envisageable que soient rétablis les principes d'application de la TVA sur la marge tels que prévus par l'article 268 du code général des impôts.

Texte de la réponse

L'article 268 du code général des impôts (CGI) prévoit que la cession d'un terrain à bâtir est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur la marge lorsque l'acquisition initiale du terrain n'a pas ouvert de droit à déduction et ajoute que la base d'imposition est constituée par la différence entre, d'une part, le prix exprimé et les charges qui s'y rapportent et, d'autre part, les sommes que le cédant a versées, à quelque titre que ce soit, pour l'acquisition du terrain. En présence d'une opération mentionnée au 2° du 5 de l'article 261 du CGI pour laquelle l'option prévue au 5° bis de l'article 260 du même code a été formulée (cas des livraisons d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans), le second terme de la différence est constitué par le prix de l'immeuble. La mise en œuvre de ce régime dérogatoire au principe selon lequel la TVA est calculée sur le prix total suppose ainsi nécessairement que le bien revendu ait une qualification juridique identique au bien acquis. Appliquer le régime de la marge dans d'autres cas aboutirait à le permettre dans le cadre d'opérations autres que des opérations d'achat-revente. 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 : la revente doit être soumise à la TVA sur le prix de vente total. Cette condition tenant à l'identité de qualification juridique existait depuis les commentaires d'origine de l'article 16 de la loi no 2010-237 du 9 mars 2010 ayant modifié les règles applicables à certaines opérations portant sur les immeubles, dont l'article 268 du CGI, avant d'être reprise en 2012 au bulletin officiel des finances publiques-impôts, référencé

BOI-TVA-IMM-10-20-10. Des réponses ministérielles publiées aux mois d'août et septembre 2016 précisait que la mise en œuvre de la taxation sur la marge impliquait que le bien revendu soit identique au bien acquis quant à ses caractéristiques physiques. Compte tenu des difficultés d'application suscitées par la publication de ces commentaires sur l'identité physique et afin de rétablir la sécurité juridique des opérations d'aménagement foncier, il est admis, y compris pour les opérations en cours, dans le cas de l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble répondant aux conditions de l'article 268 du CGI qui n'a pas ouvert droit à déduction par un lotisseur ou un aménageur qui procède ensuite à sa division en vue de la revente en plusieurs lots, que ces ventes puissent bénéficier du régime de la marge dès lors que seule la condition d'identité juridique est respectée.

Données clés

Auteur : [M. Romain Grau](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (1^{re} circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4071

Rubrique : Taxe sur la valeur ajoutée

Ministère interrogé : [Économie et finances](#)

Ministère attributaire : [Économie et finances](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [19 décembre 2017](#), page 6478

Réponse publiée au JO le : [12 juin 2018](#), page 5030