



14ème législature

Question N° : 101886	De M. Richard Ferrand (Socialiste, écologiste et républicain - Finistère)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie
Rubrique >plus-values : imposition	Tête d'analyse >réglementation	Analyse > cession immobilière. lotisseur. revente.
Question publiée au JO le : 10/01/2017 Date de changement d'attribution : 18/05/2017 Question retirée le : 20/06/2017 (fin de mandat)		

Texte de la question

M. Richard Ferrand attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur une mesure concernant le régime de la TVA applicable lors de la revente d'un bien immobilier, dont les répercussions peuvent être significatives sur les bilans d'opérations d'aménagement et sur le prix de vente aux particuliers. En effet, la vente d'un terrain à bâtir est en principe soumise à la TVA sur le prix total. Or, par dérogation, une TVA sur la marge est applicable dans la mesure où l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction. Cependant, depuis quelques temps, l'administration fiscale et les services vérificateurs exigent, pour permettre d'appliquer 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 doivent avoir la même qualification, ce qui implique notamment, selon l'administration, une division préalable à l'acquisition (ce qui n'est quasiment jamais le cas). Ses collègues ont interrogé le ministère des finances et des comptes publics afin de connaître sa position. Il ressort des réponses récentes (août et septembre 2016) que la possibilité de recourir à la TVA sur marge par un aménageur ne peut être qu'exceptionnelle, confirmant la position de l'administration. Ces réponses sont donc applicables depuis septembre 2016. Ainsi, les aménageurs auraient le choix : d'une part, pour les acquisitions et reventes futures, d'intégrer ou non le surplus de TVA dans les modalités de fixation des prix de revente au mètre carré (en cas de répercussion, cela implique une hausse du prix TTC pour les particuliers) ; d'autre part, pour les acquisitions et reventes signées de 2014 jusqu'au 1er septembre 2016, et en l'absence de dispositions transitoires, un risque de redressement de TVA complémentaire pour les aménageurs (ceci signifie concrètement une dégradation du bilan des opérations). L'effet rétroactif appliqué en l'espèce sur le versement d'une TVA complémentaire pour les acquisitions et reventes d'avant le 1er septembre 2016 paraît discutable et contraire aux bonnes pratiques en la matière. Par ailleurs, cette modification de règle de TVA s'appliquerait tout de même sur les opérations en cours pour lesquelles une commercialisation des terrains à bâtir est déjà engagée auprès des particuliers sur la base d'un prix fixé dans le cadre du projet d'aménagement. Au moment où les collectivités souhaitent promouvoir l'accession sociale à la propriété et où l'État accompagne les particuliers par des mesures favorables à l'accession, il serait préjudiciable qu'une hausse du prix d'acquisition vienne pénaliser le mouvement, sauf à demander une nouvelle fois à ces mêmes collectivités de prendre en charge le surcoût de TVA. Il souhaiterait donc savoir s'il ne vaudrait pas mieux réexaminer cette question afin que soit rétabli le principe d'application de la TVA sur marge selon les principes antérieurs.