



14ème législature

Question N° : 1308	De M. François Vannson (Union pour un Mouvement Populaire - Vosges)	Question écrite
Ministère interrogé > Budget		Ministère attributaire > Budget
Rubrique >TVA	Tête d'analyse >logement	Analyse > vente en l'état futur d'achèvement. réglementation.
Question publiée au JO le : 17/07/2012 Réponse publiée au JO le : 16/10/2012 page : 5724		

Texte de la question

M. François Vannson attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur les difficultés que présentent les cessions par ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) en matière de règlement de la TVA. Selon l'article 269-1c du CGI, « le fait générateur de la taxe se produit [...] pour les mutations à titre onéreux [...] à la date de l'acte qui constate l'opération ou, à défaut au moment du transfert de propriété ». Ainsi, pour un immeuble, l'acte authentique passé devant notaire opère le transfert de propriété du vendeur au profit de l'acheteur. Ce principe crée une difficulté dans le cadre des VEFA dans la mesure où la vente porte sur des lots qui n'existent que sur plans. Le vendeur est alors collecteur de TVA pour un montant calculé sur le prix de vente définitif du bien tandis que le vendeur n'obtiendra qu'une fraction du prix de vente, conformément à l'article R. 261-14 du code de la construction. Il ressort de l'application de ce principe que le vendeur opère une avance de TVA à l'État au détriment de sa propre trésorerie. Si l'article 252, annexe II, du CGI permet au vendeur de s'acquitter de la TVA au fur et à mesure des encaissements, ce régime reste subordonné à une demande préalable auprès de l'administration fiscale, qui exige la présentation de garanties souvent très onéreuses. En contradiction avec l'administration fiscale, la cour administrative d'appel de Bordeaux a rendu un arrêt (CAA Bordeaux, 3e, 4 avril 2006, n° 02-880, SNC SAE Immobilier Centre) par lequel elle estime que le fait générateur et l'exigibilité de la TVA interviennent non pas à la date de l'acte qui constate l'opération, mais à l'expiration des périodes auxquelles se rapportent les paiements successifs liées à l'avancement des travaux. Or, malgré cette évolution de jurisprudence, l'administration fiscale n'a pas modifié ses pratiques et les paiements sur les encaissements restent subordonnés à une demande accompagnée de la présentation de garanties. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer s'il envisage de donner instruction aux services fiscaux d'appliquer cette décision de justice.

Texte de la réponse

L'article 16 de la loi n° 2010-237 de finances rectificative pour 2010 a permis de répondre aux interrogations soulevées dès lors qu'un a bis a été adjoint au 2 de l'article 269 du code général des impôts (CGI). Cette disposition, entrée en vigueur le 11 mars 2010, prévoit que la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) est exigible, pour les livraisons d'immeubles à construire telles que les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA), lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux.