

14ème législature

Question N° : 91143	De M. Olivier Carré (Les Républicains - Loiret)	Question écrite
Ministère interrogé > Finances et comptes publics		Ministère attributaire > Finances et comptes publics
Rubrique > plus-values : imposition	Tête d'analyse > réglementation	Analyse > cession immobilière. lotisseur. revente.
Question publiée au JO le : 17/11/2015 Réponse publiée au JO le : 30/08/2016 page : 7769 Date de renouvellement : 31/05/2016		

Texte de la question

M. Olivier Carré appelle l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur les régimes de plus-values immobilières et de TVA applicables lors de la vente d'un immeuble par un particulier au profit d'un marchand de bien ou d'un lotisseur, et des reventes ultérieures effectuées par ce dernier. Il vise plus particulièrement le cas de l'acquisition, par un marchand de bien ou un lotisseur, auprès d'un particulier, d'un immeuble comprenant une construction et un vaste terrain d'assiette constructible, lorsque l'intention de l'acquéreur, connue au jour de la vente (un permis d'aménager ayant été obtenu), est de diviser puis de revendre l'immeuble, pour partie comme terrain bâti et pour le surplus comme lots de terrains à bâtir. En effet, lors des reventes par le marchand de bien (ou le lotisseur), il semblerait que la doctrine fiscale exige, pour permettre la taxation des prix de reventes à la TVA sur la marge en vertu de l'article 268 du CGI, des conditions non prévues par ce texte (division préalable à l'acquisition notamment). Il souhaiterait connaître la position du ministre sur ce point.

Texte de la réponse

Sous réserve des dispositions propres aux bénéficiaires industriels et commerciaux, aux bénéficiaires agricoles et aux bénéficiaires non commerciaux, les plus-values réalisées par les particuliers ou les sociétés qui relèvent des articles 8 à 8 ter du code général des impôts (CGI), lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont imposables dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI. À ce titre et sous réserve des cas d'exonération prévus au II de cet article, les plus-values immobilières réalisées sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux de 19 % ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %, soit un taux global d'imposition de 34,5 %. Conformément aux dispositions de l'article 150 V du CGI, la plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant. La plus-value nette imposable est alors déterminée après prise en compte d'un abattement pour durée de détention appliqué sur la plus-value brute. Depuis le 1er septembre 2014, que la cession porte sur un terrain à bâtir défini au 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI ou sur un autre bien immobilier (immeuble bâti, terrain non constructible, etc.), les plus-values immobilières sont soumises à la même cadence et au même taux d'abattement pour durée de détention, conduisant à une exonération totale au terme de vingt-deux ans de détention à l'impôt sur le revenu et de trente ans pour les prélèvements sociaux. S'agissant des dispositions applicables en matière de TVA, l'article 268 du CGI prévoit que la cession d'un terrain à bâtir est soumise à la 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 ainsi nécessairement que le bien revendu soit identique au bien acquis quant à ses caractéristiques physiques et sa qualification juridique. Ainsi, 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 l'acte d'acquisition, la taxation doit 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 ou qu'un document d'arpentage a été établi pour les besoins de la cession, permettant d'identifier les différentes parcelles dans l'acte, 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.