

14ème législature

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Question N° : 94538 | De M. Gilles Savary (Socialiste, républicain et citoyen - Gironde) | Question écrite |
| Ministère interrogé > Finances et comptes publics | | Ministère attributaire > Économie et finances |
| Rubrique > plus-values : imposition | Tête d'analyse > réglementation | Analyse > cession immobilière. lotisseur. revente. |
| Question publiée au JO le : 29/03/2016 Réponse publiée au JO le : 20/09/2016 page : 8514 Date de changement d'attribution : 31/08/2016 | | |

Texte de la question

M. Gilles Savary attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur la confusion qui entoure l'application de l'article 268 du CGI afférant au régime de la TVA et des droits de mutation à titre onéreux (DMTO), découlant de la loi de finance rectificative pour 2010. Une instruction fiscale datée du 15 mars 2010 instaure notamment un régime des terrains à bâtir issus de division dont l'interprétation par les services fiscaux semble créer une insécurité juridique par rapport à la loi. Elle distingue en particulier deux régimes de DMTO selon que la mutation est soumise à la TVA sur la marge et selon qu'elle est soumise sur le prix total et c'est précisément la nature des terrains concernés qui pose problème. Cette situation a déjà suscité des redressements qui ont compromis la pérennité d'entreprises et tend à ralentir les transactions aux dépens de la relance du logement, dont le Gouvernement a fait l'une de ses priorités. En particulier l'administration fiscale exige une taxation à la marge, pour la revente de terrains à bâtir, après division de terrains constructibles (au sens du PLU), situés hors du strict périmètre du terrain d'assiette de la propriété bâtie, divisée. Par contre la taxation à la revente de chaque lot serait applicable au prix total dès lors que la division du terrain acquis, serait explicitement prévue au moment de son achat. Cette différenciation fiscale de terrains ayant la même destination dans les documents d'urbanisme, a pour conséquences d'aboutir à des prélèvements fiscaux sans commune mesure, que ce soit en volume ou en répartition entre l'État et les départements pour ce qui concerne les DMTO. Elle pénalise considérablement le prix des transactions et donc la réalisation d'opérations pouvant concourir à un meilleur accès au logement dans les zones péri-urbaines, où l'on cherche par ailleurs à limiter l'étalement urbain. Dans un tel contexte d'insécurité juridique et fiscale il lui demande si l'intention de revendre un terrain à bâtir par lot (par division) figurant comme condition suspensive d'un acte d'acquisition de ce terrain peut être juridiquement considérée comme satisfaisante à la condition posée par l'administration fiscale pour être éligible au régime de TVA sur le prix total lors de la revente.

Texte de la réponse

L'article 268 du code général des impôts (CGI) dispose que la cession d'un terrain à bâtir par un assujetti agissant en tant que tel est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur la marge lorsque l'acquisition par le cédant 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. La circonstance que, lors de l'acquisition, l'acquéreur aurait manifesté l'intention de revendre par lots un terrain à bâtir, est sans incidence sur ces règles.