



15ème législature

Question N° : 14669	De M. Pierre Vatin (Les Républicains - Oise)	Question écrite
Ministère interrogé > Action et comptes publics		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique >taxe sur la valeur ajoutée	Tête d'analyse >TVA applicable aux acquisitions sociales immobilières avant le 20 mars 2010	Analyse > TVA applicable aux acquisitions sociales immobilières avant le 20 mars 2010.
Question publiée au JO le : 27/11/2018 Réponse publiée au JO le : 15/10/2019 page : 8835 Date de changement d'attribution : 04/12/2018 Date de signalement : 09/07/2019		

Texte de la question

M. Pierre Vatin attire l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur le régime applicable en matière de TVA avant le 20 mars 2010 aux opérations d'accession sociale à la propriété menées en application du 6° du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, dans sa rédaction alors en vigueur. Cette disposition prévoyait l'assujettissement à la TVA au taux de 5,5 % des « ventes et livraisons à soi-même d'immeuble au sens du 7° de l'article 257, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers ». Toutefois, un doute subsiste quant au sort des ventes de terrains à bâtir intervenues dans le même périmètre et au profit des mêmes personnes, en vue pour ces dernières d'y faire construire leur résidence principale dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle, et pour lesquelles deux interprétations de la loi fiscale sont possibles. Si la notion « d'immeuble » au sens de la disposition susvisée incluait les ventes de terrains à bâtir, la vente des terrains serait directement passible de la TVA au taux réduit de 5,5 %. Si la notion « d'immeuble » devait être étendue strictement au sens d'un « logement », la vente des terrains à bâtir serait passible de la TVA au taux normal (19,6 %), au même titre que l'ensemble des autres constructions. Le constructeur personne physique supportait alors indirectement la charge de la TVA au taux de 5,5 %, selon la deuxième modalité prévue au 6° du I de l'article 278 *sexies* du CGI, c'est-à-dire au travers d'un mécanisme de livraison à soi-même du logement. C'est pourquoi, il lui demande de bien vouloir lui apporter les précisions nécessaires sur ce point.

Texte de la réponse

Le 6 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts (CGI), dans sa version en vigueur jusqu'au 10 mars 2010 soumettait au taux réduit de 5,5 % de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257 du même code, réalisées dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques sous condition de ressources et situés dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du

1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situés à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers. Selon les dispositions de l'article 257 du CGI dans sa version alors applicable, les acquisitions de terrains à bâtir par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles qu'elles destinaient à un usage d'habitation n'étaient pas imposables à la TVA. Cependant, lorsque le cédant était une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, il pouvait, sur option, soumettre la cession à la TVA qui était alors calculée sur le prix total. Toutefois, l'application de l'option par une collectivité ne permettait pas de faire entrer lesdites opérations dans le champ d'application du taux réduit prévu au 6° du I de l'article 278 sexies du CGI applicable en matière d'accession sociale à la propriété. En effet, un terrain à bâtir n'est jamais en tant que tel à usage de résidence principale. Il n'en demeure pas moins, que les personnes physiques propriétaires d'un terrain sur lequel elles souhaitaient édifier leur résidence principale pouvaient bénéficier du taux réduit de 5,5 % de la TVA par le mécanisme de la livraison à soi-même (LASM) y compris sur le terrain, dès lors qu'elles remplissaient les conditions prévues au 6° du I de l'article 278 sexies du CGI. En effet, les dispositions du a du 2 de l'article 266 du CGI, dans sa rédaction alors applicable pour les LASM entrant dans le champ d'application du 7° de l'article 257 du CGI, la TVA est assise sur le prix de revient total des immeubles, y compris le coût des terrains ou leur valeur d'apport. Ainsi, les particuliers propriétaires de terrains qui n'ont pas pu bénéficier du taux réduit de 5,5 % lors de l'acquisition de ceux-ci, pouvaient en bénéficier indirectement via le mécanisme de la LASM tel que prévu au 6° du I de l'article 278 sexies du CGI. L'instruction fiscale du 6 décembre 2007 publiée au bulletin officiel des impôts (BOI) 8 A-4-07 qui commentait ce dispositif a, toutefois, prévu que le coût du terrain ne devait pas être compris dans le prix de revient taxable au titre de la LASM lorsque l'acquisition dudit terrain n'était pas soumise à la TVA.