



15ème législature

Question N° : 1835	De M. Olivier Falorni (Non inscrit - Charente-Maritime)	Question écrite
Ministère interrogé > Économie et finances		Ministère attributaire > Économie et finances
Rubrique > impôts et taxes	Tête d'analyse > TVA sur marge	Analyse > TVA sur marge.
Question publiée au JO le : 10/10/2017 Réponse publiée au JO le : 24/09/2019 page : 8300		

Texte de la question

M. Olivier Falorni attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la remise en cause du régime de la TVA sur marge applicable sur les ventes des terrains, 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. Au titre de cette position restrictive, elle tendrait donc à exclure du régime de la TVA sur la marge toutes les opérations d'aménagement qui induisent nécessairement un changement de superficies entre l'achat et la revente. Cette position paraît extrêmement surprenante dans la mesure où elle conduirait à des redressements financièrement plus importants que les bénéfices réalisés par les marchands de biens ou les aménageurs lors des reventes, ce qui les mettrait en grande difficulté. Au moment où les collectivités souhaitent promouvoir l'accession sociale à la propriété et où le Gouvernement présente sa stratégie logement en voulant libérer du foncier constructible, il serait préjudiciable qu'une hausse du prix d'acquisition vienne pénaliser cette dynamique. 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.

Texte de la réponse

L'article 268 du code général des impôts (CGI) prévoit que la cession d'un terrain à bâtir (TAB) est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur la marge lorsque l'acquisition initiale du terrain n'a pas ouvert de droit à déduction et ajoute que la base d'imposition est constituée par la différence entre, d'une part, le prix exprimé et les charges qui s'y rapportent et, d'autre part, les sommes que le cédant a versées, à quelque titre que ce soit, pour l'acquisition du terrain. En présence d'une opération mentionnée au 2° du 5 de l'article 261 du CGI pour laquelle l'option prévue au 5° bis de l'article 260 du même code a été formulée (cas des livraisons d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans), le second terme de la différence est constitué par le prix de l'immeuble. 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 ait une qualification juridique identique au bien acquis. Appliquer le régime de la marge dans d'autres cas aboutirait à le permettre dans le cadre d'opérations autres que des opérations d'achat-revente. 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 : la revente doit

être soumise à la TVA sur le prix de vente total. Cette condition tenant à l'identité de qualification juridique existait depuis les commentaires d'origine de l'article 16 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 ayant modifié les règles applicables à certaines opérations portant sur les immeubles, dont l'article 268 du CGI, avant d'être reprise en 2012 au bulletin officiel des finances publiques-impôts, référencé BOI-TVA-IMM-10-20-10. Des réponses ministérielles publiées aux mois d'août et septembre 2016 précisaient que la mise en œuvre de la taxation sur la marge impliquait que le bien revendu soit identique au bien acquis quant à ses caractéristiques physiques. Compte tenu des difficultés d'application suscitées par la publication de ces commentaires sur l'identité physique et afin de rétablir la sécurité juridique des opérations d'aménagement foncier, il est admis, y compris pour les opérations en cours, dans le cas de l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble répondant aux conditions de l'article 268 du CGI qui n'a pas ouvert droit à déduction par un lotisseur ou un aménageur qui procède ensuite à sa division en vue de la revente en plusieurs lots, que ces ventes puissent bénéficier du régime de la marge dès lors que seule la condition d'identité juridique est respectée.