



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Droits d'enregistrement

Question écrite n° 42829

Texte de la question

M. Patrick Devedjian appelle l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur la situation suivante. Lorsqu'un promoteur achète un terrain en prenant l'engagement d'y édifier des constructions d'immeubles collectifs affectées pour les trois quarts au moins de leur superficie à l'habitation, dans un délai de quatre ans, l'acquisition, en application de l'article 691 du code général des impôts, est exonérée de taxe de publicité foncière et de droit d'enregistrement, et donne lieu au paiement de la TVA. Si le promoteur ne réalise aucune construction mais cède le terrain à une commune qui va effectivement y édifier des bâtiments sociaux (école, crèche, etc.) dans le délai imparti à l'acquéreur initial, éventuellement prorogé, considèrera-t-on que celui-ci a respecté son engagement de construire ? Le régime de la revente à la commune (revendication de l'exonération de droit d'enregistrement ou de TVA applicable en application de l'article 1042 du code général des impôts en renonciation à l'application de celui-ci et application de l'article 691 du code général des impôts) a-t-il une incidence sur le traitement fiscal de l'opération au niveau du promoteur ?

Texte de la réponse

L'acquéreur qui vend un terrain acquis sous le bénéfice du régime de la TVA est réputé avoir rempli l'engagement de construire qu'il a pris, conformément à l'article 691-II du code général des impôts (CGI), dès lors que le sous-acquéreur a édifié un immeuble dans le délai de quatre ans, éventuellement prorogé, dont bénéficiait l'acquéreur initial. Dans la situation visée par le parlementaire ou un promoteur vend à une commune un terrain à bâtir dont l'achat avait été soumis à la TVA conformément à l'article 257-7 du CGI, la question posée appelle une réponse affirmative dès lors que la commune édifie des bâtiments sociaux dont l'achèvement interviendra dans le délai imparti à l'acquéreur initial. Le fait que la commune ait elle-même acheté le terrain à bâtir en franchise de TVA en se prévalant de la tolérance administrative qui a étendu à la TVA l'exonération des droits de mutation prévue à l'article 1042 du CGI ne remet pas en cause les règles d'application du régime dont a bénéficié l'acquéreur initial. En effet, l'exonération revendiquée par la commune ne retire pas au bien en cause son caractère de terrain à bâtir. Toutefois, cette dernière doit bien prendre l'engagement de construire dans les délais prévus à l'article 691-II du code précité dans l'acte d'acquisition initial ou dans l'acte rectificatif qu'elle souscrit. À défaut d'un tel engagement, et sous réserve que les travaux n'aient pas été entrepris ou que la commune n'ait pas obtenu de permis de construire, la cession du terrain par l'acquéreur initial entre dans le champ d'application des droits de mutation, bien que ceux-ci ne soient pas exigés en application de l'article 1042 du code précité. Dans cette situation, le vendeur est donc susceptible de voir remis en cause (art. 1840 G ter du code) le régime qui avait été appliqué à son acquisition initiale en vertu des articles 257-7 et 691-II déjà cités.

Données clés

Auteur : [M. Devedjian Patrick](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 42829

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie et finances

Ministère attributaire : économie et finances

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 16 septembre 1996, page 4883

Réponse publiée le : 16 décembre 1996, page 6613