



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Droits d'enregistrement

Question écrite n° 5065

Texte de la question

M. Alain Suguenot attire l'attention de M. le ministre du budget sur le problème suivant : en matière de terrain à bâtir le régime de droit commun est la soumission de la vente aux droits d'enregistrement comme le prescrit l'article 682 du code général des impôts. Par ailleurs, il existe le régime dérogatoire favorable de l'article 691 du code général des impôts qui prescrit l'application au prix de vente de la taxe sur la valeur ajoutée pour le cas où l'acheteur s'engage à construire dans les quatre ans de la vente. Parallèlement, l'article 277-7-1-a) du code général des impôts classe dans les opérations obligatoirement soumises à la taxe sur la valeur ajoutée les ventes de terrains à bâtir pour « lesquels, dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acte qui constate l'opération, l'acquéreur ou le bénéficiaire de l'apport obtient le permis de construire ou commence les travaux nécessaires pour édifier un immeuble ou un groupe d'immeubles ou pour construire des locaux en surélévation ». Ce qui signifierait qu'un terrain soumis dans un premier temps aux droits d'enregistrement et qui ferait l'objet d'une demande de permis de construire serait, dans un deuxième temps, au moment de l'acceptation du même permis, soumis rétroactivement à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'aux intérêts de retard que le contribuable devrait payer. Il s'avère alors que la vente a été taxée deux fois : la première fois quand elle a été soumise aux droits d'enregistrement (à 18,585 p. 100) ; la seconde fois quand elle a été soumise à la taxe sur la valeur ajoutée. Pour régulariser cette situation, il faudrait, d'une part payer la taxe sur la valeur ajoutée, puis, d'autre part sur justification du paiement de la taxe sur la valeur ajoutée et après avoir établi un acte rectificatif publié à la conservation des hypothèques, dans lequel on se soumet rétroactivement à la taxe sur la valeur ajoutée, demander le remboursement des droits d'enregistrement qui peut être refusé. Cela, car les deux taxes, à savoir la taxe sur la valeur ajoutée et les droits d'enregistrement, ne se compenseraient pas comme dans le cas inverse où l'on a pris l'engagement de construire et où l'on ne construit pas. Il faut d'ailleurs savoir que, dans ce cas, en raison du peu de différence qu'il existe entre le taux sur la valeur ajoutée (18,6 p. 100) et celui des droits d'enregistrement, l'administration, ne redresse plus, elle n'applique même plus la pénalité de 6 p. 100. Cela risque d'aboutir, par les professionnels du droit, à une soumission quasi automatique à la TVA des ventes de terrains à bâtir. Aussi, il lui demande ses intentions et les dispositions qu'il entend prendre face à ces problèmes. 1/ Est-il normal que, dans le cas où l'acheteur soumet le prix de vente du terrain, la TVA, en prenant l'engagement de construire dans les quatre ans et ne le fait pas, l'administration, eu égard au peu de différence qu'il existe entre les taux, ne redresse plus, et que, dans le cas où l'acheteur ne prend pas l'engagement de construire et se soumet aux droits d'enregistrement, l'administration opère un redressement. 2/ Dans le cas où l'administration redresse l'acheteur d'un terrain à bâtir qui n'a pas construit dans le délai de quatre ans alors que le prix est soumis à la TVA, il s'opère une compensation entre le montant de TVA déjà payé et les droits d'enregistrement dus à la suite du redressement ; pourquoi dans le cas inverse où le prix de vente du terrain a été soumis aux droits d'enregistrements et que l'administration redresse en affirmant qu'il aurait dû être soumis à la TVA, cette compensation entre la TVA et les droits d'enregistrements ne s'opère pas.

Texte de la réponse

Les dispositions de l'article 691 du code general des impots exonèrent de taxe de publicite fonciere et de droit d'enregistrement les acquisitions de terrains donnant lieu au paiement de la taxe sur la valeur ajoutee, a la condition que l'acquireur prenne, dans l'acte d'acquisition, l'engagement d'effectuer dans un delai de quatre ans, susceptible de prorogation, les travaux necessaires pour edifier un immeuble et qu'il justifie de leur execution a l'expiration de ce delai. L'exoneration est definitive si les travaux ont ete effectues dans le delai legal, eventuellement proroge, ou si leur defaut d'execution est du a un cas de force majeure empechant toute construction de facon absolue et definitive. Dans le cas ou cet engagement n'est pas respecte, la perception effectuee a l'origine doit etre revisee afin de substituer les droits d'enregistrement a la TVA. L'acquireur est alors tenu d'acquitter l'impot de mutation dont il avait ete exonere ainsi qu'un droit supplementaire de 6 p. 100. La taxe sur la valeur ajoutee acquittee a l'occasion de l'acquisition est admise en deduction des droits dus a condition, bien entendu, qu'elle n'ait pas deja ete deduite. Pour les acquisitions de terrains a batir realisees depuis le 29 juillet 1991, aucune regularisation n'est exigee lorsque l'acquireur supporte definitivement la TVA au taux de 18,6 p. 100 mais elle demeure exigee si l'acquireur a deduit totalement ou partiellement la taxe. Par ailleurs, lorsque l'acheteur d'un terrain a batir ne prend pas l'engagement de construire prevu a l'article 691 deja cite, l'acquisition est soumise a la taxe de publicite fonciere ou aux droits d'enregistrement. Il est admis cependant que l'engagement puisse etre pris dans un acte complementaire presente a la formalite a la conservation des hypotheques ou a la recette des impots qui a enregistre l'acte principal. Dans ce cas, et sur justification du paiement de la TVA, la restitution de la taxe de publicite fonciere ou des droits d'enregistrement perçus initialement peut etre obtenue sur demande formulee dans les limites du delai de reclamation prevu a l'article R. 196-1 du livre des procedures fiscales. Toutefois, lorsqu'un acquireur qui s'est abstenu de prendre l'engagement de construire obtient un permis de construire ou commence des travaux necessaires a la construction d'un immeuble dans un delai de quatre ans a compter de l'acte d'acquisition, l'administration est fondee a appliquer la TVA, conformement a l'article 10 de la loi no 91-716 du 26 juillet 1991, independamment des droits deja perçus. La perception de la taxe de publicite fonciere ou des droits d'enregistrement est alors definitive, a moins que l'acquireur ne prenne l'engagement de construire dans un acte ulterieur, auquel cas les droits initialement perçus sont restitues dans les conditions indiquees ci-dessus. La remise en cause du regime fiscal applicable a l'acquisition d'un terrain a batir n'emporte donc pas les consequences evoquees par l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Suguenot Alain](#)

Circonscription : - RPR

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 5065

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : budget, porte-parole du gouvernement

Ministère attributaire : budget, porte-parole du gouvernement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 août 1993, page 2510

Réponse publiée le : 22 novembre 1993, page 4145