



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

Droits d'enregistrement

Question écrite n° 7675

Texte de la question

Conformément à l'article 691 du code général des impôts, les acquéreurs de terrains à bâtir (construction individuelle ou lotissement) bénéficient d'une exonération des droits d'enregistrement dans la mesure où ils s'engagent à construire sur ces mêmes terrains dans un délai de quatre ans (éventuellement prorogé d'un an) à compter de la date d'acquisition. Les acquisitions entrent alors dans le champ de la TVA immobilière. Jusqu'à une période récente, ce délai a généralement pu être respecté et très peu de contentieux à ce sujet ont pu être constatés avec l'administration fiscale. Cependant, la grave crise que traverse le secteur immobilier, notamment depuis 1989, provoque un accroissement inquiétant de la proportion d'invendus sur certains lotissements. En conséquence, les délais apparaissent de plus en plus difficiles à respecter et entraînent des pertes et des pénalisations fiscales qui compromettent l'activité de nombreux professionnels de l'immobilier. Le non-respect de l'engagement de construire dans les délais risque de conduire nombre d'entre eux au dépôt de bilan. M. Gérard Tremege demande donc à M. le ministre du budget si un assouplissement de la réglementation en vigueur ne pourrait pas être envisagé sous la forme d'une prorogation de délais. Il est évident qu'il s'agirait là d'une mesure exceptionnelle visant à faire face à la situation de crise actuelle et donc par là même non définitive.

Texte de la réponse

Les acquisitions de terrains réalisées par les professionnels de l'immobilier qui prennent l'engagement de construire prévu à l'article 691-II du code général des impôts sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée. Conformément aux dispositions de l'article 691-IV du même code, ces personnes peuvent bénéficier sous certaines conditions d'une prorogation d'un an renouvelable du délai pour construire. Toutefois, afin de tenir compte de la situation du marché immobilier, il a été décidé de proroger automatiquement de deux ans, et au plus tard jusqu'au 31 décembre 1996, le délai de quatre ans pour construire applicable aux terrains à bâtir et biens assimilés à ces terrains, conformément aux dispositions du I de l'article 691 déjà cité, acquis avant le 1er janvier 1993 par un professionnel de l'immobilier que celui-ci ait ou non commencé les travaux de construction. L'étendue de cette mesure est commentée dans l'instruction administrative 8-A-3-94 du 21 mars 1994 publiée au Bulletin officiel des impôts n° 63 du 30 mars 1994. Ces dispositions répondent aux préoccupations de l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Tremege Gérard](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 7675

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 : 8 novembre 1993, page 3875

Réponse publiée le : 30 mai 1994, page 2720