



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

assiette

Question écrite n° 14054

Texte de la question

M. Gilles Carrez souhaite interroger M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les conditions d'application de l'article 257 (7/) du CGI. Cet article impose à la TVA les acquisitions de terrains nus ou bâtis dès lors que ceux-ci font l'objet de constructions nouvelles. Une difficulté apparaît quant à l'assiette sur laquelle est liquidée la TVA lorsque le terrain bâti, initialement assujéti aux droits de mutation, fait l'objet de travaux partiels d'agrandissement, de surélévation ou d'addition dans un délai inférieur à quatre ans à compter de la date d'acquisition tel que le prévoit l'alinéa 2 du a du I du 7/ de l'article L. 257 du CGI. Il résultait d'une doctrine constante de son administration que la TVA était liquidée sur la fraction du prix correspondant à l'acquisition des éléments devant servir à la construction nouvelle. Cette fraction était considérée comme étant égale au rapport existant entre la surface des locaux neufs et la surface totale de l'immeuble et était appliquée uniquement au prix du terrain, déduction faite de la construction ancienne. Or il apparaît que ses services, modifiant ainsi leur doctrine, appliquent désormais cette fraction à la totalité du coût d'acquisition initial, sans en déduire la valeur de la construction existante. Aussi il lui demande de bien vouloir lui confirmer cette modification dans l'application de l'article L. 257 du CGI et dans l'affirmative de lui préciser les motifs ayant conduit au revirement de la doctrine administrative.

Texte de la réponse

L'article 257-7/ du code général des impôts soumet à la taxe sur la valeur ajoutée les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles. Sont notamment visées les ventes à titre onéreux de terrains pour lesquels, dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acte qui constate l'opération, l'acquéreur obtient le permis de construire ou commence les travaux nécessaires pour édifier un immeuble. L'article 257-7/ déjà cité précise en outre que les opérations portant sur des immeubles achevés depuis plus de cinq années ou qui, dans les cinq ans de cet achèvement, ont déjà fait l'objet d'une cession à titre onéreux à une personne n'intervenant pas en qualité de marchand de biens, ne sont pas soumises à la TVA. L'article 683 du code susvisé soumet les ventes de tels immeubles à une taxe de publicité foncière ou à un droit d'enregistrement. Ces dispositions conduisent à procéder à la ventilation du prix total d'une acquisition qui porte à la fois sur un terrain à bâtir et sur un bâtiment hors champ d'application de la TVA, afin de déterminer la fraction soumise à la TVA immobilière et celle relevant des droits de mutation. A cet effet, le prix d'acquisition total exprimé dans l'acte doit être préalablement diminué de la valeur du bâtiment existant passible des droits de mutation. Il ne pourrait être pris position sur les cas particuliers évoqués dans la question écrite que si l'administration était mise en mesure de faire procéder à une enquête par l'indication des noms et adresses des parties concernées.

Données clés

Auteur : [M. Gilles Carrez](#)

Circonscription : Val-de-Marne (5^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 14054

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 11 mai 1998, page 2600

Réponse publiée le : 17 août 1998, page 4576