



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

suppression

Question écrite n° 23256

Texte de la question

M. Yves Nicolin attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur les conséquences que génère, pour les communes, la suppression de la TVA sur les ventes de terrain à bâtir. Si l'idée est louable, le résultat est négatif pour les communes qui ont entrepris des travaux et qui risquent d'enregistrer un déficit voisin de 20 %. En effet, nombre de communes aménagent des lotissements. Lorsqu'elles entreprennent un tel chantier pour vendre des parcelles à des familles qui souhaitent accéder à la propriété, elles réalisent préalablement des travaux de voirie pour acheminer l'eau, l'électricité, le tout-à-l'égout, etc. Le prix de vente comprend pour une large part le coût de ces travaux que la commune fait exécuter par des entreprises et dont elle acquitte les factures toutes taxes comprises. Or, par l'exonération de TVA sur les acquisitions de terrains à bâtir, la commune ne pourra plus récupérer les taxes acquittées par elle. Par ailleurs, elle devra s'acquitter d'un droit de mutation de 4,8 % sur le prix de vente. Il en résulte une charge financière supplémentaire pour la commune, de nature à la dissuader de réaliser des lotissements, au détriment, in fine, des familles qui souhaitent accéder à la propriété. C'est la raison pour laquelle il serait souhaitable de trouver une compensation équitable par un reversement intégral de la TVA ou un accès au fonds de compensation de la TVA. Il lui demande en conséquence de bien vouloir lui indiquer les mesures qu'il envisage de prendre pour remédier à cette situation.

Texte de la réponse

Le régime fiscal d'ensemble applicable aux ventes de terrains consenties, à compter du 22 octobre 1998, par les collectivités locales à des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles affectés à un usage d'habitation est issu des dispositions de l'article 40 de la loi de finances pour 1999 et de son décret d'application n° 99-355 du 3 mai 1999 (JO du 8 mai 1999, p. 6934). Ces dispositions ont été commentées d'une manière détaillée par l'instruction du 17 mai 1999 publiée au bulletin officiel des impôts sous la référence 8 A-4-99. Le régime mis en place offre le choix suivant aux collectivités locales. Soit l'opération de ce type est soumise aux droits de mutation à titre onéreux au taux de 4,80 % et se trouve corrélativement exonérée de TVA ; dans ce cas, les collectivités locales ne peuvent pas déduire la TVA ayant grevé, le cas échéant, l'acquisition des terrains et celle afférente aux dépenses liées à l'aménagement de ces derniers. Soit, les collectivités locales soumettent les ventes de terrains à la TVA en formulant une option selon les modalités fixées par le décret précité ; dans ce dernier cas, les collectivités locales sont autorisées à exercer un droit à déduction de la TVA grevant les dépenses d'acquisition ou d'aménagement des terrains. La faculté ainsi offerte permet à la collectivité cédante de mettre en oeuvre le dispositif qui est le plus favorable aux acquéreurs des terrains sans se pénaliser sur le plan financier. Les responsables des collectivités peuvent se rapprocher de la direction des services fiscaux dont ils relèvent afin d'obtenir des précisions sur les incidences financières concrètes de l'une ou l'autre de ces possibilités. Par ailleurs, afin de prendre en compte les préoccupations exprimées notamment par les parlementaires, l'instruction du 17 mai 1999 envisage, pour les ventes conclues durant la période comprise entre le 22 octobre 1998 et sa date de publication, le cas des collectivités qui, en l'absence d'avant-contrat, ont passé directement l'acte de vente sur le fondement d'une délibération. Elle prévoit également les

conditions d'application de mesures de tempérament transitoires selon lesquelles il est admis que la déduction de la TVA afférente aux travaux d'aménagement de terrain cédés en exonération de TVA pendant cette période ne soit pas remise en cause.

Données clés

Auteur : [M. Yves Nicolin](#)

Circonscription : Loire (5^e circonscription) - Démocratie libérale et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 23256

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 décembre 1998, page 6896

Réponse publiée le : 2 août 1999, page 4700