



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

suppression

Question écrite n° 29181

Texte de la question

M. Philippe Duron appelle l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie concernant les modalités d'application de l'instruction fiscale du 23 novembre 1998. Cette instruction commente les dispositions de l'article 27 bis du projet de loi de finances pour 1999, qui exclut du champ d'application de la TVA immobilière les terrains acquis par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles que ces personnes affectent à leur usage privatif. Cette mesure est appliquée pour les actes de vente signés à compter du 22 octobre 1998, avec des mesures transitoires pour les opérations en cours à cette date. Plusieurs cas particulier pour lesquels il a été sollicité l'incitant à penser que cette mesure tout à fait positive n'a que peu profité aux accédants à la propriété. Bien au contraire, les exemples qu'il a rencontrés démontrent que certains vendeurs ont tout simplement transformé leur ancien prix TTC en nouveau prix de vente, droits d'enregistrement inclus. Il lui demande si ces services ont examiné les répercussions de cette disposition, et comment il entend les faire appliquer dans l'esprit de la loi de finances pour 1999.

Texte de la réponse

Les acquisitions de terrains par des particuliers en vue de la construction d'immeubles que ces personnes affectent à un usage d'habitation sont, depuis le 22 octobre 1998, soumises aux droits de mutation au taux de 4,80 %. Dans cette situation, les aménageurs lotisseurs réalisent leurs opérations d'achat-revente de terrains sous le régime de l'article 257-6/ du code général des impôts. En conséquence, ils peuvent déduire la TVA supportée au titre des travaux réalisés sur le terrain et doivent soumettre leurs ventes à la TVA sur marge. Ce mécanisme n'aboutit pas nécessairement à un avantage arithmétique qui serait égal à la différence entre le taux de TVA initialement appliqué sur le prix de vente total et le taux des droits de mutation. En effet, l'avantage exact dont peut bénéficier l'acquéreur dépend de nombreux paramètres qui tiennent au prix du terrain, au montant des travaux effectués ainsi qu'au bénéfice net que l'opérateur entend réaliser. Il n'en demeure pas moins que l'application conjointe de la TVA sur la marge des lotisseurs et des droits de mutation doit se traduire le plus souvent par une diminution du prix du terrain toutes taxes comprises.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Duron](#)

Circonscription : Calvados (1^{re} circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 29181

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 mai 1999, page 2580

Réponse publiée le : 12 juillet 1999, page 4289