



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

assiette

Question écrite n° 13908

Texte de la question

M. François Calvet attire l'attention de M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie sur l'application de l'article 40 de la loi de finances pour 1999. Afin de faciliter l'accession à la propriété, cet article prévoit que les opérations de lotissement portant sur des terrains acquis par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles à usage d'habitation sont exclues du champ d'application de la TVA et relèvent du régime de la TVA sur marge applicable aux marchands de biens. Cette solution est cependant considérée comme inéquitable pour les lotisseurs qui avaient acquis antérieurement ces terrains. La transposition de la solution proposée par la réponse ministérielle du 11 août 1973 (Rep. Ansquer) dans le domaine de la TVA pour calculer la marge constituant l'assiette imposable pourrait être une réponse appropriée. Cette réponse ministérielle précise, en effet, qu'en ce qui concerne les surfaces affectées à l'implantation de la voirie appelées à être rétrocédées à titre obligatoire à l'autorité municipale, rien ne s'opposait à ce que le coût et les frais afférents à ces surfaces soient pris en considération pour le calcul du prix de revient des lots effectivement mis en vente. Cette solution, donnée en matière de profits immobiliers, aboutit en pratique à calculer le prix de revient au mètre carré en fonction des seules surfaces vendables. Il lui demande donc s'il envisagerait de transposer cette solution dans le domaine de la TVA pour calculer la marge constituant l'assiette imposable.

Texte de la réponse

En application de l'article 40 de la loi de finances pour 1999, les cessions de terrains à des particuliers en vue de la construction d'immeubles affectés à un usage d'habitation sont, depuis le 22 octobre 1998, soumises aux droits de mutation au taux de 4,80 %. Les lotisseurs doivent désormais soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée la marge réalisée lors de leurs ventes aux particuliers. La base d'imposition des opérations soumises à la TVA sur la marge, déterminée conformément à l'article 268 du code général des impôts, est constituée par la différence entre, d'une part, le prix exprimé majoré des charges ou la valeur vénale des biens si elle est supérieure et, d'autre part, les sommes que le cédant a versées au titre de l'acquisition de l'immeuble revendu. Il est admis que soient inclus dans le second terme de la différence les frais d'acte, les honoraires du notaire, les droits de timbre et d'enregistrement ainsi que les frais de publicité foncière. Mais, à l'exception des mesures transitoires prévues dans le Bulletin officiel des impôts sous la référence 8 A-5-98, où, à titre exceptionnel, un calcul aménagé de la marge a été instauré afin de tempérer les effets du nouveau régime défini par l'article 40 déjà cité, aucune autre modalité spécifique du calcul de la marge ne peut être envisagée. Ainsi, dans l'hypothèse de revente par lots d'un terrain acquis en une seule fois pour un prix global, la marge est calculée sur la base de la différence entre le prix de vente du lot, objet de la cession, et son « prix de revient », selon la terminologie du Conseil d'Etat, estimé en imputant à ce lot une fraction du prix d'acquisition global du terrain, étant précisé qu'il appartient au contribuable de procéder à cette imputation selon la méthode de son choix, sous réserve du droit de vérification de l'administration et sous le contrôle du juge de l'impôt (Conseil d'Etat, 23 mars 1979, req. n° 9103). Par ailleurs, le caractère inéquitable du régime instauré par l'article 40 précédemment cité ne peut pas plus être invoqué. En effet, dès lors que les cessions de terrains aux particuliers sont soumises à la TVA sur la marge, les lotisseurs peuvent déduire la TVA supportée en amont au titre des

frais généraux et des travaux réalisés. Dans l'hypothèse où ceux-ci ont acheté les terrains sous le régime de l'article 257 (7°) du code déjà cité, ils sont placés rétroactivement sous le régime fiscal des marchands de biens, sans devoir accomplir de formalités particulières ni acquitter la taxe de publicité foncière au taux de 0,60 % sur leurs acquisitions. Quant à la déduction de la TVA éventuellement acquittée lors de ces acquisitions, elle n'est pas remise en cause. Ces précisions semblent de nature à répondre aux préoccupations de l'auteur de la question.

Données clés

Auteur : [M. François Calvet](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13908

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 mars 2003, page 1726

Réponse publiée le : 30 juin 2003, page 5174