



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## récupération

Question écrite n° 4481

### Texte de la question

M. François Calvet appelle l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la fonction publique sur le problème de la TVA dans le cadre de l'acquisition d'un terrain à bâtir. En effet, lors de l'acquisition de ce terrain l'acquéreur n'ayant plus l'engagement de bâtir dans le délai de quatre années, aucune TVA n'est par conséquent due sur ce terrain à bâtir. Or s'il s'agit en effet d'une personne morale commerciale, société anonyme ou SARL qui procède à l'acquisition d'un terrain, la TVA est récupérable. En revanche, s'il s'agit d'une SCI avec un régime de transparence fiscale ou pas, la TVA n'est jamais récupérable et représente une charge importante notamment pour des SCI familiales avec une TVA à hauteur de 19,6 %. Aussi, il lui demande s'il serait possible d'envisager l'assouplissement de ce dispositif en appliquant les mêmes conditions qu'aux personnes physiques.

### Texte de la réponse

En application de l'article 40 de la loi de finances pour 1999 (n° 98-1266 du 30 décembre 1998), les terrains acquis par les seules personnes physiques, en vue de la construction d'immeubles que ces personnes affectent à un usage d'habitation, ne sont plus assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Ces opérations sont désormais soumises aux droits de mutation perçus au, taux global de 5,09 % (droit départemental de 3,60 %, taxe communale de 1,20 %, taxe additionnelle au profit de l'État de 0,20 % et prélèvement pour frais d'assiette de 2,50 %). Les sociétés qui disposent de la personnalité morale ne sont pas visées par la mesure. Tel est le cas des sociétés de construction dont les parts ou actions confèrent, en droit ou en fait, l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble telles que les sociétés civiles immobilières (SCI) dites « familiales ». Les achats de terrains réalisés par ces personnes morales demeurent donc soumis à la TVA dans les conditions posées au 70 de l'article 257 du code général des impôts (CGI). Il n'est pas prévu, à ce stade, d'étendre le bénéfice de cette mesure prévue pour les seules personnes physiques aux terrains acquis par des SCI dites « familiales » en vue de la construction d'immeubles à un usage d'habitation.

### Données clés

**Auteur :** [M. François Calvet](#)

**Circonscription :** Pyrénées-Orientales (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 4481

**Rubrique :** Tva

**Ministère interrogé :** Budget, comptes publics et fonction publique

**Ministère attributaire :** Économie, industrie et emploi

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 18 septembre 2007, page 5595

**Réponse publiée le :** 19 août 2008, page 7098