



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assiette

Question écrite n° 77248

Texte de la question

Mme Frédérique Massat attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur les conséquences de l'entrée en vigueur le 11 mars 2010 de la réforme de la TVA immobilière. L'impact du nouveau régime de TVA immobilière sur un lotissement communal en cours de commercialisation pour lequel une commune a opté pour la soumission des ventes de terrains à la TVA et pris la position d'assujetti redevable légal de la taxe lors de la vente du premier, intervenue avant l'entrée en vigueur de la réforme de la TVA, suscite des interrogations. Aussi, elle lui demande quel régime va s'appliquer aux ventes de lots à venir et si l'option faite initialement par la commune demeure valable pour toutes les ventes futures devant intervenir dans le même lotissement.

Texte de la réponse

L'article 257-7° du code général des impôts (CGI) dans sa version antérieure à l'entrée en vigueur de la loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-237) prévoyait notamment que n'étaient pas imposables à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) les terrains acquis par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles que ces personnes affectent à un usage d'habitation. Toutefois, lorsque le cédant était une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, il pouvait, sur option, soumettre la cession à la TVA qui était alors taxée sur le prix total. La TVA était alors due par la collectivité territoriale en application du 4° de l'article 285 du CGI. Les cessions de terrains à bâtir qui interviennent après le 11 mars 2010, date d'entrée en vigueur de la loi précitée, sont désormais soumises de plein droit à la TVA. En effet, d'une part, les collectivités locales ont la qualité d'assujettie au titre des opérations de lotissement qu'elles réalisent et, d'autre part, l'exonération des cessions de terrains à bâtir aux particuliers dont la compatibilité avec le droit communautaire a été mise en cause, a été supprimée. Conformément à l'article 268 du CGI, la base d'imposition de ces cessions est constituée par le prix total lorsque les terrains ont ouvert droit à déduction lors de leur acquisition par la collectivité, et se limite à la seule marge dégagée par l'opération lorsque les terrains n'avaient pas ouvert droit à déduction lors de leur acquisition par la collectivité. Cela étant, pour les affaires en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi, des mesures transitoires ont été prévues par une instruction administrative publiée au Bulletin officiel des impôts du 15 mars 2010 sous la référence 3 A-3-10. Ainsi, si la collectivité avait conclu avec l'acquéreur d'un terrain un avant-contrat avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles, les parties conservent la faculté de soumettre la cession correspondante aux règles applicables au moment de la signature de la promesse de vente. Lorsque, comme au cas particulier, la collectivité avait formulé une option pour la TVA, les parties peuvent, pour les terrains ayant fait l'objet d'un avant-contrat, prévoir la taxation à la TVA sur le prix total y compris lorsque l'acquisition du terrain par la commune n'avait pas ouvert droit à déduction, l'acquéreur bénéficiant en pareille hypothèse du taux réduit de droits de mutations à titre onéreux prévu à l'article 1594 F quinquies du CGI.

Données clés

Auteur : [Mme Frédérique Massat](#)

Circonscription : Ariège (1^{re} circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 77248

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : Budget, comptes publics et réforme de l'État

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 20 avril 2010, page 4372

Réponse publiée le : 6 juillet 2010, page 7601