



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assiette

Question écrite n° 85376

Texte de la question

M. Damien Meslot attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur l'exonération de TVA dont bénéficient les livraisons de terrains à bâtir. En effet, la Commission européenne a demandé à la France de modifier, dans un délai de deux mois, sa législation relative à l'exonération de TVA dont bénéficient les livraisons de terrains à bâtir, réalisées à titre onéreux par un assujetti, lorsque ceux-ci sont acquis par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles. La directive TVA liste les opérations exonérées de TVA. Ces cas constituent des exceptions au principe général selon lequel chaque livraison de biens ou chaque prestation de services fournie à titre onéreux par un assujetti est soumise à la TVA. Cette liste inclut certaines opérations immobilières. La directive indique toutefois expressément (art. 135, par. 1, k) que les terrains à bâtir sont exclus du bénéfice de l'exonération de TVA. Or, la France exonère de TVA les livraisons de terrains à bâtir, réalisées à titre onéreux par un assujetti, lorsque ceux-ci sont acquis par des personnes physiques en vue de la construction d'immeubles que ces personnes affectent à un usage d'habitation. Cette disposition est contraire à la directive TVA. Au cas où il serait accédé à la demande de la Commission de Bruxelles, la TVA serait due au taux de 19,6 % à la charge du vendeur qui majorerait son prix d'autant. De nombreuses transactions étant actuellement gelées dans l'attente de la publication des nouveaux textes, il lui demande de bien vouloir lui indiquer sous quels délais les textes se conformant à la réglementation européenne seront publiés au Journal Officiel et quel taux de TVA sera appliqué pour les transactions faisant pour l'heure l'objet d'un compromis de vente.

Texte de la réponse

L'article 40 de la loi de finances pour 1999 a mis en place un dispositif d'exclusion du champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) pour les terrains acquis par des particuliers en vue de la construction d'un immeuble d'habitation. Ce dispositif national a fait l'objet en 2009 d'une procédure d'infraction introduite par la Commission européenne. C'est la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010, par son article 16, qui a procédé à la mise en conformité des dispositions françaises avec le droit communautaire. Ce nouveau dispositif est entré en vigueur le 11 mars 2010. Désormais, les cessions de terrains à bâtir (TAB) réalisées par un assujetti dans le cadre d'une activité économique sont soumises de plein droit à la TVA, quelle que soit la qualité de l'acquéreur. La TVA est alors perçue au taux de 19,6 % (sauf à réunir les conditions pour bénéficier du taux réduit de 5,5 %) et reversée au Trésor par le vendeur. Seules les cessions de TAB qui ne constituent pas une activité économique (notamment celles réalisées par un particulier dans le cadre de la gestion de son patrimoine) sont placées hors du champ d'application de la TVA. Cela étant, pour les affaires en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi, des mesures transitoires ont été prévues par l'instruction administrative 3 A-3-10 publiée au Bulletin officiel des impôts du 15 mars 2010. Ainsi, lorsqu'un avant-contrat a été signé avant le 11 mars 2010, les parties choisissent entre l'ancien et le nouveau dispositif, celui qui s'applique à leur cession de TAB. En outre, deux instructions commentant ces nouvelles dispositions, l'une relative à la TVA et l'autre aux droits d'enregistrement, sont en cours d'élaboration et seront prochainement mises en consultation publique.

Données clés

Auteur : [M. Damien Meslot](#)

Circonscription : Territoire-de-Belfort (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 85376

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 : 27 juillet 2010, page 8219

Réponse publiée le : 2 novembre 2010, page 12043