



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

réforme

Question écrite n° 92046

Texte de la question

Mme Delphine Batho attire l'attention de M. le ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État sur la loi du 11 mars 2010 réformant la TVA immobilière. Celle-ci prévoit que la cession des terrains à bâtir est désormais obligatoirement taxée, au regard de la TVA, même lorsque le cédant est une collectivité territoriale, supprimant ainsi l'option qui était auparavant offerte de la soumettre ou non à la TVA. L'instruction ministérielle du 15 mars 2010 précise que les avant-contrats devant être confirmés postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi restent soumis aux dispositions antérieures. Néanmoins, elle n'évoque pas les cas de cessions postérieures à la loi de terrains issus du même lotissement communal. Certaines communes avaient vendu des terrains à bâtir de lotissements communaux exonérés de TVA avant le 11 mars 2010. Après l'entrée en vigueur de la loi, les terrains restant à vendre devraient être soumis à la TVA immobilière. Aussi, certaines communes, soucieuses de l'égalité entre leurs administrés, souhaitent pouvoir vendre l'intégralité des terrains du même lotissement communal dans les mêmes conditions et ont donc fait le choix de s'acquitter du montant de la TVA sans même l'avoir récoltée sur le prix de vente. Cette opération non planifiée pèse lourdement sur le budget des communes. C'est pourquoi elle lui demande la possibilité que les communes ayant débuté la vente de parcelles d'un lotissement communal avant le 11 mars 2010 puissent vendre les parcelles restantes au même prix, sans assujettissement à la TVA.

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 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 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'assujetti 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. À cet égard, une délibération d'une collectivité locale peut être assimilée à un avant-contrat au sens de cette

instruction si elle précise les terrains à céder, les conditions de prix et l'identité de l'acquéreur. Par conséquent, lorsqu'une collectivité n'avait pas formulé d'option pour la TVA et qu'un avant-contrat avait été signé avec un acquéreur avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles sur la base d'un prix sans TVA, les parties peuvent, si elles le souhaitent, ne pas soumettre à la TVA la cession intervenant après l'entrée en vigueur des nouvelles règles. En revanche, la cession des terrains pour lesquels aucun avant-contrat n'a été conclu avant l'entrée en vigueur des nouvelles règles, est soumise de plein droit à la TVA si elle intervient après le 11 mars 2010. Cela étant, l'impact de cette taxation doit être relativisé dès lors que la taxe qui aura grevé les dépenses engagées par la collectivité pour la viabilisation et l'aménagement des terrains pourra être déduite de celle qui sera collectée au titre de la vente des terrains. Ainsi, lorsque la cession est taxable sur la marge et que la collectivité ne dégage pas de profit, la taxation à la TVA est neutre. En tout état de cause, toute dérogation à cette règle exposerait de nouveau la France aux griefs adressés par la Commission européenne et mettant en cause l'incompatibilité avec la directive TVA de la non-taxation des acquisitions de terrains à bâtir par les particuliers.

Données clés

Auteur : [Mme Delphine Batho](#)

Circonscription : Deux-Sèvres (2^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 92046

Rubrique : Tva

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

Ministère attributaire : Économie, finances et industrie

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 26 octobre 2010, page 11517

Réponse publiée le : 8 février 2011, page 1262