



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réforme

Question écrite n° 15737

Texte de la question

M. Patrick Labaune attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances suite à sa réponse à la question écrite n° 98684 parue le 25 janvier 2011 sur la problématique que rencontrent les aménageurs au regard de l'application, avec effet rétroactif, de la loi du 11 mars 2010. En effet, dans le contenu de la réponse, il est essentiellement fait état de l'application de cette loi pour l'acquisition de terrains par une collectivité et non par un lotisseur pour des particuliers. Le budget général d'une acquisition de lotissement étant, *a priori*, fixé dès le départ, la date d'obtention (ou de dépôt) du permis d'aménager devrait pouvoir être prise en compte. C'est pourquoi il lui demande quelles sont les possibilités en vue de l'exonération rétroactive de cet impôt pour les particuliers.

Texte de la réponse

De la même manière que celles qui sont désormais réalisées par les collectivités locales, les opérations des lotisseurs consistant à acquérir des terrains pour les viabiliser et les vendre à des particuliers sont soumises de plein droit à la TVA dès lors qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une activité économique exercée par un assujetti agissant en tant que tel. Cela étant, à la différence des opérations de lotissement des collectivités locales qui bénéficiaient avant l'entrée en vigueur de l'article 16 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 d'une exonération spécifique dont la suppression avait été rendue nécessaire en raison de son incompatibilité avec le droit communautaire, les opérations de lotissement des lotisseurs privés étaient d'ores et déjà soumises à la TVA. En effet, et alors même que les acquisitions de terrains à bâtir par les personnes physiques bénéficiaient d'un régime dérogatoire en matière de TVA, les opérations des lotisseurs privés étaient soumises à la TVA sur la marge en application de l'ancien article 257-6° du code général des impôts (CGI) au même titre que les opérations réalisées par les marchands de biens dont le régime de TVA avait été étendu aux lotisseurs. Aussi, à la différence de la situation des collectivités locales, celle des lotisseurs privés n'a pas été modifiée par la réforme. En effet, lorsque les terrains n'ont pas ouvert droit à déduction lors de leur acquisition par le lotisseur avant leur viabilisation, la vente à un particulier est soumise à la TVA sur la marge et, comme antérieurement, l'acquisition par le particulier est soumise au droit de mutation au taux normal. La charge fiscale pesant sur l'acquisition est donc en tous points identique à celle qui prévalait avant la réforme. Lorsque le terrain a ouvert droit à déduction, la cession du terrain loti au particulier est soumise à la TVA sur le prix total mais, alors, l'acquisition est soumise au taux réduit de droit de mutation sur le fondement de l'article 1594 F quinquies du CGI. Dès lors, il n'y a pas lieu d'envisager une dérogation à l'application de ces règles pour lesquelles, au demeurant, des mesures transitoires concomitantes de leur entrée en vigueur avaient été prévues afin de ne pas mettre en cause l'équilibre économique des opérations en cours.

Données clés

Auteur : [M. Patrick Labaune](#)

Circonscription : Drôme (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15737

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : Économie et finances

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [15 janvier 2013](#), page 308

Réponse publiée au JO le : [2 avril 2013](#), page 3578