



# ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

## réforme

Question écrite n° 2948

### Texte de la question

M. Yves Nicolin attire l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de l'économie et des finances, chargé du budget, sur la position avancée par la Direction générale des finances publiques quant à l'application du versement de la TVA sur marge que doit verser toute collectivité sur la vente d'un terrain à bâtir. Selon la Direction générale des finances publiques, l'assujettissement à la TVA sur marge ne s'appliquerait pas à tous les terrains composant un même lotissement. La TVA sur marge serait également appliquée aux collectivités qui ont acheté un terrain non viabilisé et qui le revendraient au prix d'achat augmenté des coûts nécessaires à sa viabilisation, étant entendu que la commune s'est acquittée de la TVA sur ces travaux d'aménagement. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui rappeler les règles d'application de la TVA sur marge qui s'imposent à toutes les collectivités.

### Texte de la réponse

Depuis l'entrée en vigueur de la loi de finances rectificative pour 2010 (n° 2010-237 du 9 mars 2010) les cessions de terrains à bâtir sont soumises de plein droit à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) lorsqu'elles sont réalisées par un assujetti agissant en tant que tel. Pour mettre le dispositif interne en conformité avec le droit communautaire, ce même texte a supprimé l'exonération dont disposaient jusqu'à lors les collectivités et l'option qui leur était néanmoins offerte de soumettre leurs cessions de terrains à bâtir à la TVA. Désormais les cessions de terrain à bâtir réalisées par une collectivité territoriale sont appréciées au regard de la TVA de la même façon que les cessions réalisées par toute autre personne. Ainsi, une collectivité réalisant une opération de lotissement exerce une activité économique pour laquelle elle est considérée comme entrant nécessairement en concurrence avec les opérateurs privés qui réalisent des opérations de même nature au sens de l'article 256 B du code général des impôts (CGI). Elle est par conséquent assujettie à la TVA à raison de cette opération et les cessions de terrains à bâtir qu'elle réalise dans ce cadre sont donc soumises de plein droit à la TVA. Conformément aux dispositions de l'article 268 du CGI, les livraisons de terrains à bâtir correspondantes sont soumises à la TVA sur le prix total lorsque le terrain cédé avait ouvert droit à déduction lors de son acquisition et ne sont taxées que sur la seule marge dans le cas contraire. Ces règles valent pour la totalité des terrains vendus dans le cadre d'une même opération de lotissement. Seule l'application des mesures transitoires prévues par l'instruction publiée au Bulletin officiel des impôts (BOI) 3 A-3-10 du 15 mars 2010 était susceptible de conduire à des solutions différentes. En effet, si un avant-contrat avait été conclu avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions, l'administration a admis que la cession correspondante puisse bénéficier du dispositif antérieur et ne pas être soumise à la TVA à la différence des cessions intervenant dans le cadre de la même opération de lotissement et qui n'aurait pas fait l'objet d'un tel avant-contrat. Enfin, les dispositions rappelées précédemment valent quel que soit le prix de vente des terrains. Ainsi, le fait que la collectivité vende le terrain à prix coûtant en ne répercutant dans son prix que les seules dépenses engagées pour la viabilisation du terrain (sans par conséquent réaliser le moindre bénéfice) sur l'opération n'est pas de nature à modifier l'analyse.

### Données clés

**Auteur :** [M. Yves Nicolin](#)

**Circonscription :** Loire (5<sup>e</sup> circonscription) - Les Républicains

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 2948

**Rubrique :** Tva

**Ministère interrogé :** Budget

**Ministère attributaire :** Budget

Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [7 août 2012](#), page 4641

**Réponse publiée au JO le :** [29 janvier 2013](#), page 1055