



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

taux

Question écrite n° 96679

Texte de la question

M. Dominique Bussereau attire l'attention de M. le ministre des finances et des comptes publics sur la modification du BOFIP réformant les règles applicables en matière de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) aux opérations immobilières. La loi de finances rectificative du 9 mars 2010 laisse l'option fiscale de TVA sur la marge et non sur le prix aux professionnels qui auraient acheté du foncier à des particuliers. La modification du BOFIP au 2 mars 2016 ajoute une condition restrictive : pour bénéficier du régime fiscal de la TVA sur la marge, il faut une identité de qualification et de surface sur le bien acheté comme sur le bien vendu. Dès lors, l'ensemble des professionnels se voient contraints d'appliquer la TVA sur le prix de vente et non plus sur la marge. Sur cette base, les services fiscaux opèrent des contrôles et des redressements importants auprès des professionnels de l'immobilier. Ces mesures fiscales, de plus en plus contraignantes, conduisent à l'accroissement de la fiscalisation des professionnels de l'immobilier ainsi qu'à la hausse des prix de l'immobilier. De plus, si les tribunaux administratifs valident ces redressements, les acquéreurs particuliers de terrains pourraient être en droit de demander le remboursement des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) puisque les droits de mutation sur l'achat de leur terrain ne seraient plus que de 0,715 % au lieu des 5 % versés au moment de l'acquisition. Le manque à gagner pour les départements et communes serait considérable. Il lui demande alors de bien vouloir lui indiquer quelles mesures sont prévues pour pallier cette situation.

Texte de la réponse

La détermination du régime de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicable à la cession d'un bien immeuble dépend de la nature de ce dernier. Le 1° du 5 de l'article 261 du code général des impôts (CGI) exonère les cessions de terrains non à bâtir. Toutefois il est possible d'opter pour l'assujettissement à la TVA qui sera alors calculée sur le prix de vente total du terrain. La cession d'immeubles bâtis qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq ans, qualifiés de neufs, est soumise à la TVA sur le prix de vente total. Les immeubles anciens sont exonérés de la TVA en application du 2° du 5 de l'article 261 du CGI. Le cédant a toutefois la possibilité d'opter pour l'assujettissement à la TVA qui sera alors appliquée sur le prix de vente total si le bien a ouvert droit à déduction lors de son acquisition initiale. En revanche, si le bien n'a pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition initiale, il pourra être soumis à la TVA sur la marge. La mise en œuvre de ce régime dérogatoire prévu à l'article 268 du CGI suppose nécessairement que le bien revendu soit identique au bien acquis quant à ses caractéristiques physiques et sa qualification juridique. Concernant les cessions de terrains à bâtir, elles sont soumises à la TVA de plein droit. La taxation se fait sur le prix de vente total lorsque le bien a ouvert droit à déduction lors de son acquisition initiale. Pour les terrains à bâtir qui n'ont pas ouvert droit à déduction lors de leur acquisition initiale, sous réserve qu'ils n'aient pas subi de changement quant à leur qualification juridique et leurs caractéristiques physiques entre cet achat et la revente, cette dernière est soumise à la TVA sur la marge. Appliquer le régime de la marge dans d'autres cas aboutirait à l'impossibilité de calculer l'assiette taxable - puisque prix de vente et prix d'achat porteraient sur des biens dissemblables. Ainsi, dans le cas d'un lot revendu comme terrain à bâtir ayant été acquis comme terrain d'assiette d'un immeuble bâti et comme tel assimilé à ce dernier, l'identité entre le bien acquis et le bien revendu n'est pas vérifiée. Il en résulte que la revente doit être

soumise à la TVA sur le prix de vente total. Il en est de même en cas de division parcellaire intervenue entre l'acquisition initiale et la cession ayant entraîné un changement de qualification ou un changement physique, telle une modification des superficies vendues par rapport à celles mentionnées dans l'acte d'acquisition. La taxation doit alors se faire sur le prix de vente total en application des articles 266 et 267 du CGI. En revanche, lorsque la division parcellaire est antérieure à l'acte d'acquisition initial, qu'un document d'arpentage a été établi pour les besoins de la cession permettant d'identifier les différentes parcelles dans l'acte ou qu'un permis d'aménager faisant apparaître de manière précise les divisions envisagées a été obtenu préalablement à la cession, la taxation sur la marge s'applique dès lors qu'aucun changement physique ou de qualification juridique des parcelles cédées n'est intervenu avant la revente. S'agissant du taux des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) applicables aux cessions de terrains à bâtir, il est fonction de l'application ou non du régime de la TVA sur la marge. Ainsi, en cas de remise en cause de l'application de ce dernier et d'application de la TVA sur le prix de vente total, les acquéreurs seront fondés à demander le remboursement de la partie des DMTO acquittée à tort dans les délais de la juridiction contentieuse.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Bussereau](#)

Circonscription : Charente-Maritime (4^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 96679

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : Finances et comptes publics

Ministère attributaire : Économie et finances

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 juin 2016](#), page 5242

Réponse publiée au JO le : [20 septembre 2016](#), page 8522