



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

TVA immobilière : conséquences pour les collectivités locales

Question écrite n° 17488

Texte de la question

Mme Virginie Duby-Muller appelle l'attention de M. le ministre de l'action et des comptes publics sur les conséquences de la réforme du régime de la TVA immobilière pour les établissements publics fonciers (EPF) et les collectivités territoriales. En effet, l'entrée en vigueur prochaine de cette réforme suscite de vives inquiétudes parmi les collectivités territoriales et les établissements publics fonciers. À la suite de l'arrêt Icade rendu par la Cour de justice de l'Union européenne le 30 septembre 2021 (C-299/20), confirmé par le Conseil d'État, le recours à la TVA sur marge est devenu résiduel et subordonné à l'existence d'une TVA rémanente, notion qui demeure insuffisamment définie par la doctrine administrative. En pratique, l'application de la TVA sur la totalité du prix de cession tend ainsi à devenir la règle. Jusqu'à présent, le régime transitoire résultant notamment de la réponse ministérielle « Grau » du 1er février 2022 (n° 42486) et des commentaires publiés au Bulletin officiel des finances publiques permettait de préserver le recours à la TVA sur marge dans un certain nombre de situations. Or la disparition annoncée de ce dispositif fait peser une charge financière considérable sur les collectivités territoriales. En Haute-Savoie, les simulations réalisées par l'Établissement public foncier départemental illustrent l'ampleur des conséquences. Pour les seules cessions réalisées en 2026, le montant de TVA acquitté passerait d'environ 1,15 million d'euros à près de 3,55 millions d'euros si l'ensemble des opérations étaient soumises à une TVA calculée sur le prix total de cession, soit une augmentation supérieure à 300 %. Cette charge supplémentaire serait intégralement supportée par les collectivités, alors même que celles-ci doivent déjà faire face à une forte pression démographique et à des besoins croissants en matière de logement, d'équipements publics et de développement économique. À l'échelle du seul EPF de Haute-Savoie, le stock foncier concerné représente aujourd'hui près de 315 millions d'euros. Une telle évolution risque de fragiliser durablement les politiques foncières locales, de renchérir le coût des opérations d'aménagement et de logement et de réduire la capacité d'intervention des collectivités, sans générer de création de valeur économique supplémentaire. Elle lui demande de lui indiquer les mesures que le Gouvernement entend prendre afin de préserver les capacités d'action des établissements publics fonciers et des collectivités territoriales.

Données clés

Auteur : [Mme Virginie Duby-Muller](#)

Circonscription : Haute-Savoie (4^e circonscription) - Droite Républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 17488

Rubrique : Collectivités territoriales

Ministère interrogé : [Action et comptes publics](#)

Ministère attributaire : [Action et comptes publics](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 août 2026