



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Mutations a titre onereux

Question écrite n° 1725

Texte de la question

M Rene Couveinhes attire l'attention de M le ministre d'Etat, ministre de l'economie, des finances et du budget, sur l'application apparemment restrictive des dispositions de l'article 691 du code general des impots concernant les droits dus a l'occasion de la cession de terrains a batir. En effet, une collectivite publique realise un lotissement dont elle vend une parcelle a une personne privee le 5 novembre 1977 ; en raison d'un changement de son lieu de travail, celui-ci est autorise a revendre ce terrain au prix coutant a un autre acquereur (acte notarie du 15 decembre 1978). Alors que le delai de quatre ans s'est ecoule depuis longtemps, le premier acquereur est invite par la direction des impots a payer le 19 avril 1983 la somme de 7 244 francs representant les droits d'enregistrement, les taxes diverses et de publicite plus les droits supplementaires alors qu'il n'a ete proprietaire du terrain que pendant treize mois. Le 23 juin 1983, le second acquereur doit payer la somme de 7 388,60 francs representant les memes droits. Il est d'ailleurs encore proprietaire de ce terrain. Si comme la direction des impots le pretend, les droits de mutation visent toujours un bien et non une personne, deux individus s'en sont pourtant acquittes pour un meme bien en vertu d'un engagement de batir dans un delai de quatre ans qu'un seul pouvait respecter, en l'occurrence le second qui a dispose en fait de plus de quatre ans pour y parvenir. Il lui demande si, a defaut de pallier retroactivement cette situation, il ne lui semblerait pas souhaitable d'assouplir les dispositions susvisees.

Texte de la réponse

Reponse. - La question posee comporte une reponse negative. En application de l'article 691 du code general des impots, les acquisitions de terrain a batir, qui donnent lieu au paiement de la taxe sur la valeur ajoutee, sont exonerees de taxe departementale de publicite fonciere ou de droit departemental d'enregistrement si l'acquireur prend l'engagement d'effectuer les travaux de construction dans un delai de quatre ans a compter de la date d'acquisition, eventuellement prolonge, et d'en justifier. En cas de mutations successives d'un meme terrain, chacun des acquereurs dispose donc d'un delai de quatre ans, a compter de la date a laquelle il a acquis le terrain, pour realiser l'operation de construction envisagee. L'appréciation du respect des engagements respectifs du premier et du second acquereur s'effectue de maniere independante. Cependant, l'engagement de construire pris par l'un des acquereurs est considere comme rempli si, dans un delai imparti a cet acquereur, la construction est realisee par l'un des acquereurs suivants. A defaut, l'acquireur primitif devient redevable des droits ou taxe dont il avait ete conditionnellement dispense ainsi que d'un droit supplementaire de 6 p 100, s'agissant d'un cas particulier, il ne pourrait etre repondu avec precision que si, par l'indication des noms et domiciles des parties ainsi que du lieu de situation des biens en cause, l'administration etait mise en mesure de proceder a une enquete.

Données clés

Auteur : [M. Couveinhes Ren•](#)

Circonscription : - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 1725

Rubrique : Enregistrement et timbre

Ministère interrogé : économie, finances et budget

Ministère attributaire : économie, finances et budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 août 1988, page 2344