Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

UNIS
REÇU LE
20 AVR. 2018

LE MINISTRE

Paris, le 17 AVR. 2018

Nos Réf. : ECO/2018/8767
Vos Réf. : Votre lettre du 05/03/2018

Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu appeler mon attention sur les règles de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicables aux reventes, par des marchands de biens, de terrains à bâtir issus de la division parcellaire d'une seule unité foncière composée d'un bâtiment et d'un terrain d'assiette.

L'article 268 du code général des impôts (CGI) prévoit que la cession d'un terrain à bâtir est soumise à la TVA sur la marge lorsque l'acquisition initiale du terrain n'a pas ouvert de droit à déduction.

La mise en œuvre de ce régime dérogatoire au principe selon lequel la TVA est calculée sur le prix total suppose ainsi nécessairement que le bien revendu ait une qualification juridique identique au bien acquis. Appliquer le régime de la marge dans d'autres cas aboutirait à l'étendre à des opérations de transformation c'est-à-dire au-delà des seules opérations d'achat-revente permises par la disposition susmentionnée.

Cette condition tenant à l'identité de qualification juridique qui existe depuis l'origine du texte introduit par l'article 16 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 a été commentée par l'administration dès cette date et ces commentaires ont été repris en 2012 au bulletin officiel des finances publiques-impôts.

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. La revente doit être soumise à la TVA sur le prix de vente total.

.../...

Monsieur Eric BRICO
Président
Union des syndicats de l'immobilier
15 rue Chateaubriand
75008 Paris

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

139 rue de Bercy – 75572 Paris Cedex 12

Le Bureau des cabinets des ministères économiques et financiers met en œuvre un traitement automatisé d'informations nominatives dans le cadre de la prise en charge de la correspondance à laquelle fait suite le présent courrier. Conformément aux articles 34 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, toute personne concernée bénéficie d'un droit d'accès et de rectification à ses informations nominatives. Ce droit s'exerce par courrier au ministère de l'Économie et des Finances - Bureau des cabinets - Section MIVQ - Teledoc 151 - 139 rue de Bercy 75572 PARIS Cedex 12.

Des réponses ministérielles publiées aux mois d'août et septembre 2016 ont précisé que la mise en œuvre de la taxation sur la marge impliquait également que le bien revendu soit identique au bien acquis quant à ses caractéristiques physiques.

Cela étant, afin de tenir compte des difficultés d'application suscitées par la publication de ces commentaires sur l'identité physique et de rétablir la sécurité juridique des opérations d'aménagement foncier, il est admis, y compris pour les opérations en cours, dans le cas de l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble répondant aux conditions de l'article 268 du CGI qui n'a pas ouvert droit à déduction par un lotisseur ou un aménageur qui procède ensuite à sa division en vue de la revente en plusieurs lots, que ces ventes puissent bénéficier du régime de la marge dès lors que seule la condition d'identité juridique est respectée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Très cordialement,

Bruno LE MAIRE