

Regard sur...



TVA sur marge et division parcellaire : l'Administration fiscale revient à sa doctrine antérieure

24 Septembre 2018

Orlane Ferrié - Juriste fiscaliste



L'Administration assouplit sa doctrine relative à l'application de la TVA sur marge sur les opérations de cessions de terrains à bâtir issus d'une division parcellaire. Ainsi, dans les cas où l'acquisition n'a pas ouvert droit à déduction, la TVA doit être calculée sur la marge et non pas sur le prix total de la cession dès lors que la condition d'« identité juridique » est satisfaite.

En effet, dans sa réponse « Vogel » du 17 mai dernier confirmée ensuite par la réponse « Mignola » du 12 juin¹, l'Administration fiscale revient sur sa doctrine issue des réponses ministérielles largement commentées d'août et de septembre 2016 relatives aux conditions de taxation à la TVA sur marge de certaines opérations immobilières.

Ce retour en arrière de position était demandé et attendu par les professionnels dont le Syndicat national des aménageurs-lotisseurs².

Pour rappel, depuis l'automne 2016, l'administration fiscale excluait du régime de la TVA sur la marge toutes les opérations d'aménagement qui induisaient nécessairement un changement de superficies entre l'achat et la revente.

L'ADMINISTRATION FISCALE ADMET DONC, DANS LA REPONSE MINISTERIELLE "VOGEL" QUE :

« Compte tenu des difficultés d'application suscitées par la publication ses commentaires sur l'identité physique et afin de rétablir la sécurité juridique des opérations d'aménagement foncier, (...) 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 ».

Cette position concerne également les opérations en cours.

La cession d'un terrain à bâtir par un assujetti agissant en tant que tel est soumise à la TVA de plein

droit et selon le cas, la TVA est due sur le prix total ou sur la marge.

Or, quatre réponses ministérielles publiées en 2016, viennent restreindre les cas d'application de la TVA sur marge en y ajoutant encore une exigence supplémentaire liée à l'identité de superficie. En effet, l'administration fiscale considérait que le régime de la TVA sur marge n'était applicable que si trois conditions étaient remplies :

- Première condition posée par la loi : l'acquisition initiale du terrain ne doit pas ouvrir droit à déduction;
- Seconde condition imposée par l'administration : le bien revendu doit être identique au bien acquis « quant à sa qualification juridique »;
- Troisième condition récemment imposée par l'admini-

1 RM Jean-Pierre Vogel, JO Sénat du 17 mai 2018, question n°04171 ; RM Mignola, JO Assemblée Nationale, question n°5999 : <https://www.senat.fr/questions/base/2018/qSEQ180304171.html> ; <http://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-5999QE.htm>

2 Cf. article du 5 janvier 2017 : <https://www.cadredeville.com/veille-juridique/tva-sur-les-ventes-de-lots-a-batir-bercy-a-change-de-doctrine>

nistration et sur laquelle elle revient : le bien revendu doit être identique au bien acquis « *quant à ses caractéristiques physiques* ».

Sur le fondement de cette dernière condition, d'identité des caractéristiques physiques, le régime de la TVA sur marge était remis en cause lorsqu'un lotisseur ou un aménageur revendait le terrain en plusieurs lots après avoir opéré une simple division parcellaire postérieurement à l'acte d'acquisition initial dudit terrain ou en l'absence de documents d'arpentage ou de permis d'aménager faisant apparaître de manière précise les divisions envisagées préalablement à la cession.

Cette prise de position de l'administration a été condamnée par les tribunaux administratifs³ les-

quels ont jugé que l'administration fiscale rajoute à la loi quand elle subordonne, en cas de vente d'un terrain à bâtir, le régime de la TVA sur marge à une stricte identité entre le bien acquis et ceux revendus.

L'administration avait pourtant réitéré sa position en septembre 2017 en indiquant « qu'il n'était pas prévu de réexaminer le régime de TVA sur marge selon les principes antérieurs ».

Cela étant, le sénateur de la Sarthe Jean Pierre Vogel a interrogé le ministre de l'économie et des finances qui a décidé de revenir sur sa position antérieure, plus souple, mais qui néanmoins requiert toujours une condition qui ne semble pas prévue par la loi : on surveillera donc avec attention l'évolution de ce contentieux.

³ TA de Grenoble, 3 novembre 2016 n°1403397, SARL Gepim Habitat, jugement définitif : http://www.unis-immo.fr/system/files/2017-06/TA_grenoble_14.11.16_TVA_sur_la_marge_et_TAB.pdf

TA Montpellier, 4 décembre 2017, n° 1602770, SARL R., délai d'appel en cours : <http://montpellier.tribunal-administratif.fr/content/download/123343/1248135/version/1/file/1602770.pdf>