

FICHE TECHNIQUE B

TVA ET DROITS DE MUTATION : NOUVELLES RÈGLES APPLICABLES AUX OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Par Olivier WOLF

SOMMAIRE

INTRODUCTION : l'imposition des transactions portant sur les immeubles est marquée depuis un demi-siècle par le télescopage entre deux systèmes, les droits d'enregistrement (DE) et la taxe sur la valeur ajoutée immobilière (TVAI). L'article 16 de la loi 2010-237 du 9 mars 2010 procède à une refonte des textes applicables. A l'occasion de cette mise en conformité avec le droit communautaire, il a été procédé à une réécriture du code général des impôts pour en améliorer la lisibilité et simplifier l'ensemble du dispositif. Les collectivités territoriales sont largement concernées par ces nouvelles règles qu'elles doivent maîtriser afin de sécuriser et d'optimiser leurs schémas juridiques et financiers.

1 LA NOUVELLE CONFIGURATION LÉGISLATIVE

- 1.1 Cycle caractéristique des catégories immobilières
- 1.2 Le régime de TVA applicable aux opérations immobilières
 - 1.2.1 Champ d'application
 - 1.2.2 Les terrains à bâtir
 - 1.2.3 Les immeubles bâtis
 - 1.2.4 La vente d'un terrain pour l'accession à la propriété par un particulier
 - 1.2.5 Synthèse des nouvelles règles applicables en matière de TVA
- 1.3 La réforme des droits de mutation à titre onéreux
 - 1.3.1 Les principaux résultats de la réforme
 - 1.3.2 Le droit commun des mutations d'immeuble à titre onéreux
 - 1.3.3 Les exonérations liées à un engagement du redevable

2 LES CONSÉQUENCES POUR LES COLLECTIVITÉS LOCALES

- 2.1 Résumé des règles applicables aux collectivités en matière de TVA
- 2.2 Généralisation de la livraison à soi même pour les immeubles
- 2.3 Nouvelles règles applicables à l'immeuble pour une activité affermée
 - 2.3.1 La procédure de transfert du droit à déduction
 - 2.3.2 Simplification et économies de trésorerie
 - 2.3.3 Question en suspens
- 2.4 Vente de terrains par les collectivités
 - 2.4.1 Les cessions hors du champ de la TVA et les opérations imposables
 - 2.4.2 Dans le cadre d'opération d'aménagement et/ou de lotissement

CONCLUSION : La refonte du régime d'imposition des immeubles établit désormais une distinction claire entre les opérations réalisées par des assujettis agissant en tant que tels et celles à caractère patrimonial qui restent en dehors du champ de la TVA. Concernant spécifiquement les collectivités, la généralisation de la livraison à soi-même sur les immeubles affectés à des activités taxées permet, notamment dans le cadre de l'affermage, de simplifier la récupération de la taxe d'amont tout en allégeant le portage de trésorerie.

L'imposition des transactions portant sur les immeubles est historiquement marquée par le télescopage historique entre deux systèmes, les droits d'enregistrement (DE) et la taxe sur la valeur ajoutée immobilière (TVAI), qui se caractérisent par des logiques fiscales radicalement antinomiques :

- *quant à l'approche économique : les premiers s'appliquent en cascade sur le prix total sans déduction de la taxe d'amont, tandis que le fondement de la seconde est de faire supporter la taxation au consommateur final par le système des paiements fractionnés appliqué à chaque étape du circuit de production ;*
- *quant à la désignation du redevable : les droits d'enregistrement regardent l'opération depuis l'acquéreur, survivance d'un réflexe de préservation des intérêts du Trésor tenant à la garantie de recouvrement attachée à la possession du bien, tandis que le vendeur est le collecteur de l'impôt pour la taxe sur la valeur ajoutée.*

Mise en œuvre à compter de 1963, la TVAI restait intellectuellement prisonnière des DE. Ainsi la notion de terrain à bâtir, première étape du cycle de production des immeubles, est définie du côté de l'acquéreur par son intention de construire. Si une telle définition n'est pas incompatible avec le droit communautaire (ce qui n'est pas le cas pour la désignation de l'acquéreur comme redevable), elle était source d'incertitude : l'imposition, de la cession étant dépendante de l'intention d'un acquéreur qui, par nature, peut être remise en cause. Subsidiairement, un régime spécifique avait été institué pour les marchands de biens, professionnels qui achètent en vue de revendre, avec une taxation de la marge par exception au régime de taxation sur le prix total. Ce système complexe était donc loin d'être sécurisé tant pour les acheteurs que pour les vendeurs.

L'article 16 de la loi 2010-237 du 9 mars 2010 procède à une refonte d'ensemble des textes applicables qui a donné lieu une large concertation avec les professionnels, notamment par la mise en ligne de pré instructions opposables. A l'occasion de cette remise en conformité communautaire qui clarifie la cohérence des deux systèmes, le code général des impôts a été profondément réécrit pour en améliorer la lisibilité tout en le simplifiant. Ce mouvement s'inscrit dans la dynamique de modernisation entamée avec la refonte du droit à déduction en 2008¹. Les collectivités territoriales sont largement concernées par ces nouvelles règles qu'elles doivent maîtriser afin de sécuriser et d'optimiser leurs schémas juridiques et financiers.

1. LA NOUVELLE CONFIGURATION LÉGISLATIVE

La reconstruction d'un système conforme au droit communautaire repose sur 3 principes :

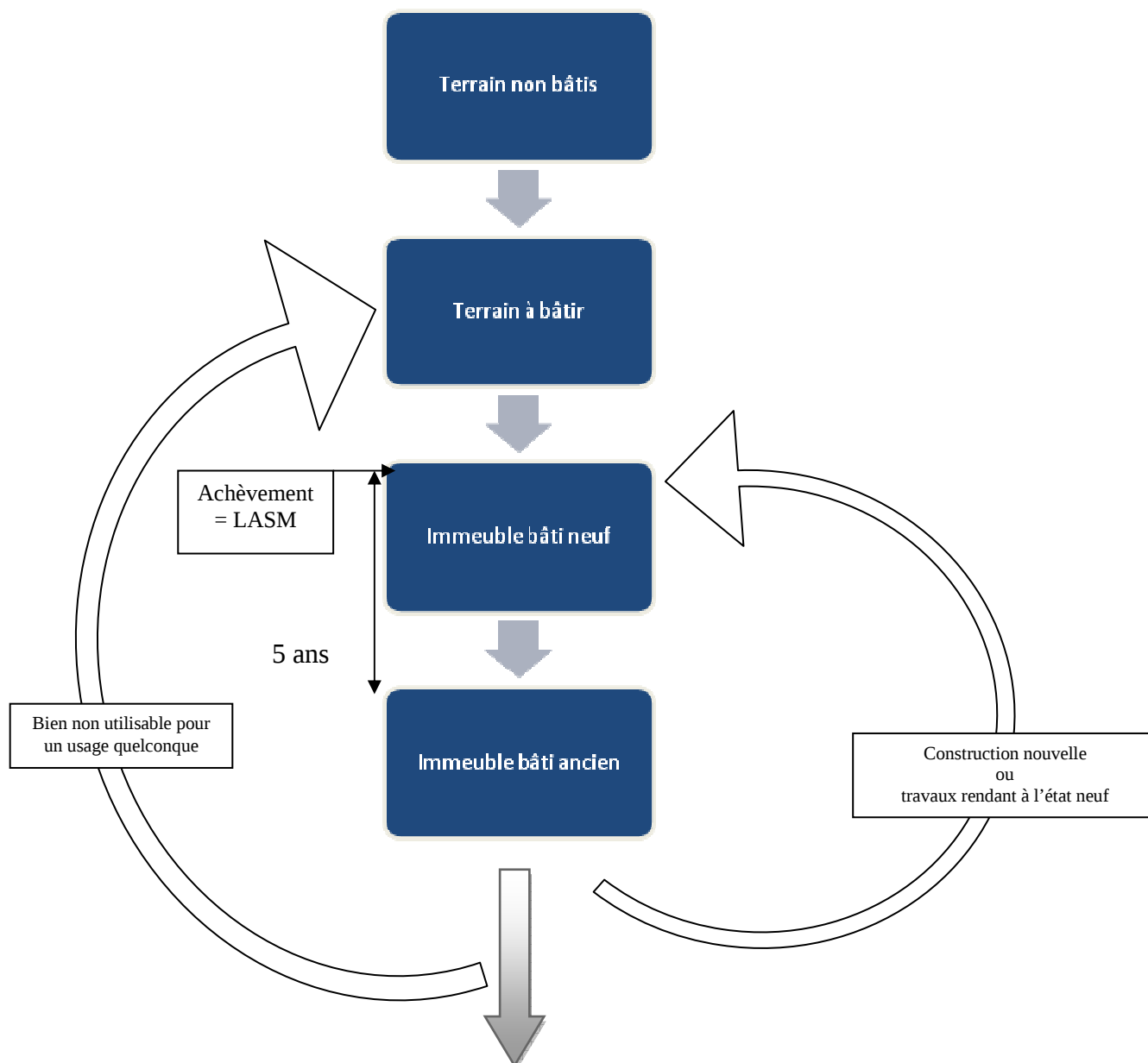
- supprimer le régime spécifique de la TVA immobilière² en unifiant le champ de la taxe entre biens meubles et immeubles, dès lors qu'il s'agit d'une opération économique réalisée à titre onéreux, c'est-à-dire par un assujetti agissant en tant que tel ;
- libérer la TVA de la vision des droits d'enregistrement et regarder les opérations du point de vue du cédant et non plus de celui l'acquéreur ;
- définir les terrains à bâtir de manière objective et non plus finaliste attachée à la notion d'intention de bâtir.

1.1 Cycle caractéristique des catégories immobilières

La qualification fiscale de l'immeuble est dépendante de sa position dans le cycle immobilier qui permet de définir si la mutation est taxable d'office, exonérée, ou taxable sur option, étant entendu qu'une opération réalisée par un assujetti agissant comme tel est toujours dans le champ.

¹ Décret n°2007-566 du 16 avril 2007 procédant à une refonte du droit à déduction.

² Anciens 6° et 7° de l'article 257 du CGI remplacés par un nouvel article 257, cohérent avec l'extension du champ de l'article 256.



Les notions de terrain à bâtir et d'immeuble bâti³ sont théoriquement exclusives l'une de l'autre, mais il n'est pas écarté que plusieurs caractérisations puissent coexister dans une même mutation, nécessitant auquel cas la décomposition du prix global et l'application à chacune des fractions de l'immeuble cédé du régime qui lui est propre tant au regard de l'exigibilité que de la base d'imposition.

1.2 Le régime de TVA applicable aux opérations immobilières

La livraison d'immeuble, définie comme le transfert du pouvoir de disposer de l'immeuble, rejoint donc le droit commun, au même titre que les biens meubles. La différenciation ne tient ainsi plus à la nature du bien, mais à la question de savoir si l'opération est réalisée par un assujetti agissant en tant que tel, ou en dehors d'un cadre économique.

1.2.1 Champ d'application

Dans ces conditions, la livraison d'immeuble entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée dès lors qu'elle constitue une opération réalisée à titre onéreux, qu'il existe un lien direct entre le service rendu et le bien livré et que l'avantage individuel⁴ procuré au bénéficiaire est en relation avec le prix payé.

³ Définis au 2° du I de l'article 257 nouveau du CGI.

⁴ Celui n'est pas spécifiquement monétaire mais peut prendre la forme d'engagements, de prestations de services.

A contrario, la cession d'un bien immobilier à un prix symbolique ou relevant d'une libéralité constitue une opération située hors du champ de la TVA. Néanmoins cette opération sera imposable si ce prix résulte, pour partie, du paiement par un tiers à raison d'une subvention complément de prix⁵.

La portée de la définition des personnes assujetties telle qu'elle ressort de l'article 256 A du CGI n'a pas été modifiée substantiellement. Il s'agit des personnes exerçant de manière indépendante une activité économique. La nouveauté de la réforme, à l'instar du droit commun, est de déterminer la qualification économique de la personne en s'interrogeant sur les circonstances de la cession.

Une opération sera imposable à la TVA si elle est réalisée dans un objectif d'entreprise ou dans un but commercial permettant de percevoir des recettes ayant un caractère de permanence et/ou plaçant le vendeur en concurrence avec des professionnels.

En revanche, nonobstant la liberté laissée aux Etats membres de considérer comme assujetti quiconque effectue une livraison d'immeuble à titre occasionnel, le législateur n'a pas souhaité imposer cette sujétion aux particuliers (non plus qu'aux investisseurs privés agissant dans un cadre purement patrimonial), exception faite de ceux ayant acquis leur immeuble en l'état futur d'achèvement et le revendant dans un délai de cinq ans.

Les cessions résultant du seul exercice du droit de propriété sans autre motivation pour le vendeur que celle de réemployer autrement son patrimoine ne sont donc, en règle générale, pas soumises à taxation sur la valeur ajoutée.

Il conviendra donc de définir au cas par cas, sous le contrôle de l'administration et du juge, suivant la méthode du faisceau d'indices, la ligne de partage entre une démarche active de commercialisation et une pure logique de gestion patrimoniale.

1.2.2 Les terrains à bâtir

L'ancienne notion ambiguë de terrain à bâtir (TAB) a été redéfinie et repose désormais sur des critères objectifs de constructibilité effective découlant du droit de l'urbanisme. Constitue un terrain à bâtir un terrain sur lequel peuvent être autorisées, au moment de la livraison, des constructions en application d'un plan local d'urbanisme ou d'un autre document en tenant lieu, soit schématiquement les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU). Les terrains pour lesquels la constructibilité est subordonnée à une modification préalable de ces documents ne peuvent donc bénéficier de cette qualification.

En principe la base d'imposition des livraisons d'immeuble est constituée par toutes les sommes hors taxes reçues par le vendeur en contrepartie de l'opération. Cependant, comme la directive le permet, le législateur a retenu la faculté d'utiliser le mécanisme de TVA sur la marge lorsque l'acquisition par le cédant assujetti (aménageur, lotisseur, marchand de biens, collectivité) n'a pas elle-même ouvert droit à déduction⁶.

Dans cette hypothèse, la marge, qui se retrouve dans le prix de vente du cédant, est déterminée par la différence entre, d'une part, toutes les sommes et charge dues auprès du cédant par le cessionnaire, diminuée de la TVA afférente à la marge elle-même, et, d'autre part, le prix d'achat supporté par l'assujetti revendeur. Il convient donc de procéder à un calcul « en dedans » selon la formule suivante :

$$\text{Marge taxable} = \frac{\text{montant payé} + \text{charges augmentatives}^7 - \text{prix d'achat}}{(100 + \text{taux applicable}) / 100}$$

La taxe à reverser au Trésor sera ensuite égale à : marge * 19.6%.

Quant aux livraisons de terrains autres que ceux à bâtir, elles sont soit hors champ de la TVA pour celles réalisées par les non assujettis, soit exonérées⁸ de droit pour celles réalisées par les assujettis. Pour ces dernières, elles peuvent néanmoins faire l'objet d'une option pour la taxation dans le cadre de son activité économique.

⁵ Instruction 3 A-7-06 du 16 juin 2006 relative aux subventions directement liées au prix d'opérations imposables.

⁶ Article 268 nouveau du CGI.

⁷ Frais accessoires, commission de l'intermédiaire, remboursements de frais...

1.2.3 Les immeubles bâtis

Est considéré comme immeuble neuf un immeuble bâti⁹ achevé depuis cinq ans au plus. Cela peut résulter autant d'une construction nouvelle que de travaux portant sur des immeubles existants pour les rendre dans un état assimilable au neuf¹⁰.

Toutes les livraisons d'immeubles bâtis intervenant dans ce délai des cinq années sont soumises à la TVA de plein droit dès lors qu'elles sont effectuées par un assujetti agissant en tant que tel.

Avant la réforme, l'immeuble devenait ancien dès la deuxième mutation et les livraisons d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans, étaient considérées comme hors champ de la TVA ce qui était non conforme communautairement¹¹.

Ces livraisons sont désormais exonérées lorsqu'elles sont réalisées par un assujetti agissant en tant que tel, mais elles peuvent faire l'objet d'une option pour la taxation. Celle-ci doit être exprimée dans l'acte constatant la mutation¹² et ce de manière distincte lorsque des immeubles ou fractions d'immeubles relèvent de règles différentes pour la détermination de la base d'imposition (prix total ou marge selon que l'acquisition du cédant a elle-même, ou non, ouvert droit à déduction en amont).

En cas d'addition de construction à un immeuble existant, sans que ce dernier n'ait pour autant les caractéristiques d'un immeuble neuf ou rendu à l'état neuf, il convient de décomposer le prix global et d'appliquer à chacune des deux fractions le régime qui lui est propre.

Une des principales dispositions collatérales de la réforme est la généralisation de la livraison à soi-même (LASM) à l'ensemble des opérations réalisées par des assujettis concourant à la production d'immeubles tant pour les locaux d'habitation que ceux à usage professionnel¹³. Une dispense de liquidation de l'impôt est néanmoins prévue, dans un souci de simplification, s'agissant des immeubles qui sont vendus dans un délai de deux ans suivant leur achèvement car la taxation de droit commun qui intervient alors permet d'atteindre les mêmes objectifs que la LASM.

Enfin, alors même qu'ils ne conduisent pas à la production d'un immeuble neuf, les travaux immobiliers qui contribuent à la valorisation ou la prolongation d'un immeuble affecté à une activité économique continuent à être soumis à la livraison à soi même lorsqu'ils ont ouvert droit à déduction.

1.2.4 La vente d'un terrain pour l'accession à la propriété d'un particulier

Quand le destinataire d'une simple emprise foncière est un consommateur final (un accédant à la propriété), il peut y avoir une certaine logique fiscale à ne taxer que la seule valeur ajoutée incrémentée dans la production du terrain à bâtir (aménagements, viabilisation...) et non la valeur historique du foncier en tant que tel.

C'est le cas quand le terrain à bâtir est acquis auprès d'un non assujetti. C'était surtout le cas depuis l'exonération décidée en 1998 (en contradiction avec la directive TVA) quand ce terrain était acquis auprès d'un aménageur professionnel (voire d'une collectivité si elle n'optait pas pour la taxation) : cette mesure avait été prise alors, parallèlement à la baisse des droits d'enregistrement, pour ne pas pénaliser ce type d'opération.

La réforme a permis de réconcilier cet équilibre avec le droit communautaire, par le recours au mécanisme de TVA sur la marge dans les conditions exposées plus haut (l'acquisition par le cédant assujetti n'ayant pas elle-même ouvert droit à déduction).

⁸ 5 de l'article 261 du CGI.

⁹ Il faut entendre par immeuble bâti une construction qui se trouve en état d'être utilisée pour un usage quelconque sans qu'il ne soit nécessaire d'y réaliser des travaux. Ainsi sont considérés comme TAB les terrains constitués de ruines résultant d'une démolition, ou un bâtiment inutilisable par suite de son état durable d'abandon.

¹⁰ Surélévation, remise à l'état neuf de certaines composantes majeures comme les fondations, les éléments déterminant la rigidité de l'ouvrage, cumul de travaux de second œuvre d'une certaine importance...

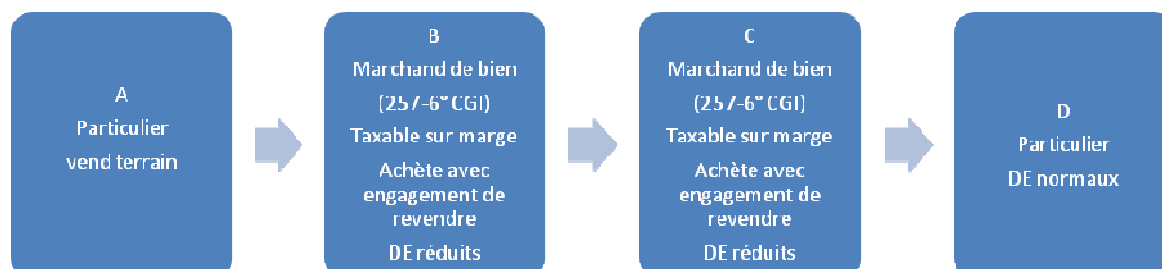
¹¹ Sans préjudice de la taxation sur la marge du vendeur s'il agissait en tant que marchand de biens.

¹² Article 201 quater de l'annexe II du CGI.

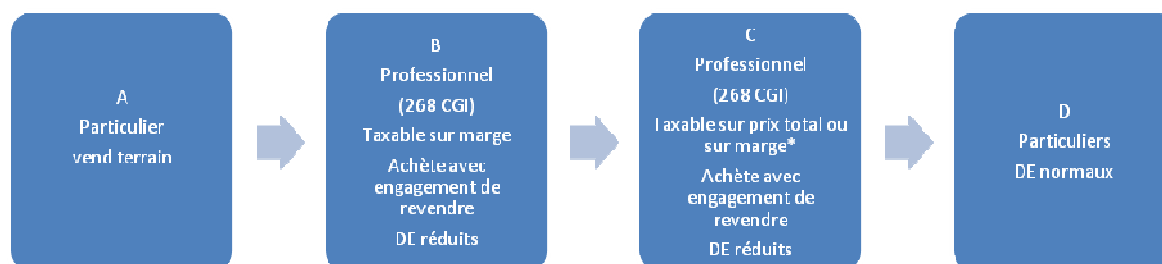
¹³ a) du 1° du 3 du I de l'article 257 du CGI.

Ce faisant, le législateur a donc pérennisé la distorsion de charge fiscale existant entre l'accédant qui acquiert séparément le terrain à bâtir sur lequel il fait ensuite construire son habitation (la TVA ne pesant que sur les dépenses de bâti), et celui qui acquiert son logement neuf en ce compris l'emprise foncière (auquel cas l'opération a le caractère d'une livraison d'immeuble bâti neuf, toujours taxable sur le prix total).

Le régime dit « des marchands de bien » avec son formalisme spécifique a été supprimé au profit de ce régime des achats en vue de la revente étendu à l'ensemble des assujettis¹⁴. Pour autant, d'un point de vue pratique, les modifications ne sont que formelles sans aucune portée financière comme le montrent les schémas ci-dessous :



Désormais, le schéma s'écrit de la manière suivante :



* Sous réserve qu'elle ait été régulièrement collectée, il est admis que la TVA ne soit pas mentionnée dans l'acte de B vers C, ce qui privant C de son droit à déduction lui permet à son tour de taxer sur la marge la cession vers l'accédant D. La TVA sur marge collectée par le professionnel est évidemment incluse dans le prix, mais le fait qu'elle ne soit pas explicitée dans l'acte peut se justifier afin que la marge commerciale ne soit pas dévoilée.

Il se peut, le lotisseur disposant d'une grande liberté pour fixer le prix de cession propre à chaque lot, que la marge calculée se révèle nulle ou négative lorsque le prix de vente d'un lot est inférieur au prix d'achat. Elle est alors prise en compte pour zéro.

Le prix d'achat retenu pour le calcul de la base d'imposition propre à chaque lot est, sauf particularités tenant à la consistance et aux caractéristiques du terrain, déterminé à partir du prix d'acquisition des parcelles d'origine en proportion des surfaces incluses dans le lot cédé¹⁵.

Lorsque l'aménageur est amené à remettre gratuitement ou moyennant un prix symbolique des parcelles ou fractions de parcelles dont l'acquisition a été soumise à la TVA, la taxe déduite fait l'objet d'un reversement à proportion des surfaces concernées.

¹⁴ Les règles relatives aux engagements de revendre et de construire seront traitées dans la partie relative aux droits de mutation.

¹⁵ Cette différenciation ne doit pas aboutir à ce que la somme des montants propres à chaque lot excède le montant effectif de l'acquisition de l'ensemble du terrain loti.

1.2.5 Synthèse des nouvelles règles applicables en matière de TVA

vendeur	objet de la mutation	Acheteur	
		Assujetti	Non assujetti
Assujetti	Terrain non à bâtir	Exonération - option possible	
	Terrain à bâtir	Sur prix total si terrain à ouvert droit à déduction lors acquisition par cédant	
		Sur la marge si terrain n'a pas ouvert droit à déduction par cédant	
	Immeuble neuf	Sur prix total	
	Immeuble ancien	Exonération - option possible	
Non assujetti	Terrain non à bâtir	Hors champ	
	Terrain à bâtir		
	Immeuble neuf	TVA sur prix total* si cédant avait au préalable acquis immeuble comme immeuble à construire	
	Immeuble ancien	Hors champ si le cédant n'avait pas acquis l'immeuble en tant qu'immeuble à construire	
		Hors champ	

* et déduction de la TVA d'amont

1.3 La réforme des droits de mutation à titre onéreux

Quel que ce soit le régime au regard de la TVA, les actes constatant des mutations d'immeubles donnent lieu en principe à la formalité fusionnée de l'enregistrement et de la publicité foncière dans les deux mois de leur date¹⁶. Ces droits sont supportés par l'acquéreur. Le bulletin officiel des impôts 7 C-2-11 du 18 avril 2011 présente les nouvelles règles applicables.

1.3.1 Les principaux résultats de la réforme

Les avancées de la réforme peuvent être regroupées en cinq objectifs :

- confirmation du régime de faveur des taux réduits de droits de mutation réservé aux assujettis pour leurs acquisitions réalisées en tant que professionnels ;
- réaffirmation que les DMTO au taux normal ne se cumulent pas, en principe, avec le paiement de la TVA sur le prix total¹⁷. En revanche, le taux normal des droits d'enregistrement a toujours vocation à s'appliquer lorsque le régime de la marge est mis en œuvre ;
- amélioration (par sa banalisation et son extension) du régime des marchands de biens qui devient le régime général d'achat en vue de la revente, afin d'éviter l'application du taux normal en cascade. Le délai d'engagement est porté de quatre à cinq ans ;
- sécurisation du droit fixe de 125 € en cas d'engagement de construire qui permet d'éviter un cumul d'imposition entre les droits de mutation et la taxe sur la valeur ajoutée qui sera supportée finalement par l'utilisateur de l'immeuble (locataire et/ou propriétaire non déducteur par exemple). Passage d'un régime d'autorisation expresse pour la prorogation à un régime plus souple d'autorisation tacite ;
- clarification pour les professionnels des situations où l'on peut passer d'un engagement de construire à un engagement de revendre et réciproquement.

¹⁶ Article 647 du CGI.

¹⁷ Ce cumul devient théoriquement possible en cas d'option pour la taxation lors de la cession d'un immeuble ancien, en sorte de ne pas déstabiliser les recettes des collectivités locales. Il est néanmoins permis de penser que, dans une telle hypothèse, si le cédant a opté (notamment en vue de déduire la taxe d'amont sur d'éventuels travaux ou sur ses frais généraux) avec pour effet d'enchérir son prix de près de 20%, c'est que son acquéreur est lui-même assujetti et pourra exercer son droit à déduction : il n'y aura donc pas réellement cumul d'imposition.

1.3.2 Le droit commun des mutations d'immeuble à titre onéreux

Les acquisitions d'immeubles réalisées par un consommateur final, c'est-à-dire une personne qui n'agit pas en tant qu'assujettie à la TVA, sont toujours soumises aux droits de mutation à titre onéreux, sous réserve du taux applicable.

Le taux départemental de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement¹⁸ est fixé à 3,80%¹⁹. Une taxe additionnelle de 1.20% est perçue au profit des communes de plus de 5 000 habitants²⁰ pour les mutations d'immeubles et de droits immobiliers situés sur leur territoire et au profit du fonds départemental de péréquation pour les autres communes.

Le taux global est donc de 5%, auquel s'ajoute 2.37% de frais d'assiette et de recouvrement sur le taux départemental, qui le portent à 5.09%.

Certaines mutations à titre onéreux de terrains à bâtir et d'immeubles neufs sont soumises au taux réduit²¹ de 0,70% (0,715% avec les frais de gestion) lorsqu'elles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée, sauf application des modalités de taxation sur la marge.

Le tableau ci-dessous reprend, en fonction de la position de l'immeuble dans le cycle immobilier ainsi que de la qualité du vendeur et de l'acquéreur au regard de la TVA, les différents cas d'application du taux normal et du taux réduit. Les particularités liées aux engagements, apparaissant en grisé, seront détaillées au 2° suivant.

		Acheteur	
vendeur	objet de la mutation	Assujetti	Non assujetti
Assujetti	Terrain non à bâtir	5,09% si aucun engagement	5,09%
	Terrain à bâtir	Si TVA sur prix total - dépend engagement	Si TVA sur prix total alors 0,715%
		Si TVA sur marge - dépend engagement	Si TVA sur marge alors 5,09%
	Immeuble neuf	0,715%	
	Immeuble ancien	5,09% si aucun engagement	5,09%
Non assujetti	Terrain non à bâtir	5,09% si aucun engagement	5,09%
	Terrain à bâtir		
	Immeuble neuf	0,715% si cédant avait au préalable acquis immeuble comme immeuble à construire	
		5,09% si le cédant n'avait pas acquis l'immeuble en tant qu'immeuble à construire sauf engagement de revendre	5,09% si le cédant n'avait pas acquis l'immeuble en tant qu'immeuble à construire
	Immeuble ancien	5,09% si aucun engagement	5,09%

1.3.3 Les exonérations liées à un engagement du redevable

Lorsqu'une opération s'inscrit dans un processus économique d'intermédiation ou de production immobilière, l'acquéreur agissant en tant qu'assujetti à la TVA²² peut bénéficier d'un régime de faveur d'exonération partielle ou totale des droits de mutation.

- L'engagement de revendre

Afin de limiter les effets antiéconomiques d'une imposition en cascade et faciliter l'ajustement du marché foncier et immobilier, un taux réduit est prévu lorsque la mutation s'inscrit dans une activité commerciale d'achat en vue de la revente. Néanmoins ce régime de faveur est encadré dans une durée maximale de cinq ans²³ pour dissuader la rétention foncière qui pèse sur les prix de l'immobilier.

¹⁸ Prévu à l'article 683 du CGI.

¹⁹ Article 1594 D du CGI, il peut être diminué par les conseils généraux avec un plancher de 1.20%

²⁰ Articles 1584 et 1595 bis du CGI, taxe pouvant être diminuée à 0.50% voire exonérée dans certaines conditions.

²¹ Article 1594 F quinquies du CGI.

²² Sous réserve d'avoir souscrit à la déclaration d'existence prévue au 1) du I de l'article 286 du CGI

²³ Quatre ans avant la réforme.

Les acquisitions d'immeubles réalisées par des personnes assujetties sont exonérées des droits et taxes de mutation²⁴ quand l'acquéreur prend l'engagement de revendre dans un délai de cinq ans. Les opérations sont néanmoins soumises à la taxe de publicité foncière de 0,715%²⁵.

En cas de non respect de l'engagement de revendre²⁶, l'acquéreur est redevable des droits dont il a été dispensé assortis d'intérêts de retard²⁷. Si l'engagement n'est respecté que pour une partie du bien, par exemple une commercialisation partielle de lots d'un programme de lotissement, l'acquéreur n'est redevable, en sus des intérêts, des droits dont il a été dispensé qu'à hauteur de la différence entre le prix d'achat et de revente du bien pour lequel l'engagement a été respecté.

En cas d'acquisitions successives par des personnes assujetties, le délai imparti au premier acquéreur s'impose à chacune de ces personnes²⁸. A défaut de respect de l'engagement initial, il revient au dernier acquéreur d'acquitter le complément de taxe.

Toutefois, l'engagement de revendre est réputé respecté²⁹ si l'acquéreur auquel il est opposable, y a substitué avant son échéance un engagement de construire³⁰.

- L'engagement de construire

La contrainte de délai liée à l'engagement de revendre est écartée si les mutations ont vocation à déboucher sur la production d'un immeuble neuf qui sera soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

Pour bénéficier de cette exonération l'acte d'acquisition, qui précise l'objet et la consistance des travaux³¹, doit contenir l'engagement de l'acquéreur de réaliser, dans un délai de quatre ans³², les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf³³. Seuls des droits fixes de 125 € sont appliqués.

Une prorogation annuelle renouvelable du délai peut être accordée par le directeur départemental des finances publiques sur demande motivée de l'acquéreur. Elle est désormais acquise dans un délai de deux mois sauf refus exprès.

L'exonération, qui peut n'être applicable qu'à concurrence d'une certaine superficie, est subordonnée à la justification de l'exécution des travaux à l'expiration du délai imparti. En cas de non respect, l'acquéreur est redevable des droits dont il a été dispensé ainsi que des intérêts de retard. Si l'engagement de construire n'est respecté que pour une fraction de l'immeuble sur lequel il portait, l'acquéreur est redevable à due concurrence des droits dont il a été dispensé ainsi que des frais et intérêts de retard qui en résultent.

Une personne qui a pris l'engagement de construire peut y substituer, moyennant 0,715% de droits sur son acquisition, l'engagement de revendre qui est réputé avoir pris effet à compter de cette même date³⁴. Cette disposition a pour objet de ne pas décourager les promoteurs de s'engager dans des projets comportant une part d'incertitude et qui hésiteraient à le faire par crainte de supporter l'intérêt de retard à raison de reports antérieurs à leur propre engagement.

Le tableau ci-après résume les régimes de faveur liées à un engagement du redevable :

²⁴ Article 1115 du CGI, avant la réforme le délai était de quatre ans.

²⁵ Article 1020 du CGI, les acheteurs-revendeurs qui bénéficient déjà de droits de mutation à taux réduit du fait de l'achat à un assujetti d'un immeuble neuf dont la cession est soumise à la TVA sur le prix total n'ont donc pas de motif à souscrire d'engagement de revendre.

²⁶ Article 1840 G ter du CGI.

²⁷ Article 1727 du CGI.

²⁸ Article 1115 du CGI.

²⁹ Dernier alinéa du II du A de l'article 1594-0 G du CGI.

³⁰ Dans les formes prescrites au V de l'article 266 bis de l'annexe III au CGI.

³¹ III de l'article 266 bis de l'annexe III du CGI.

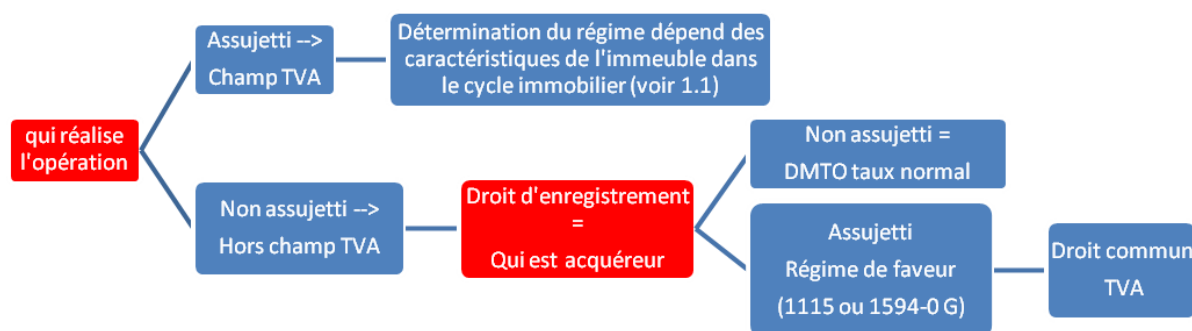
³² A de l'article 1594-0 G du CGI.

³³ L'engagement de construire peut-être repris par l'acquéreur auquel s'impose le délai imparti au cédant.

³⁴ VI de l'article 266 bis de l'annexe III du CGI. En pratique, une telle substitution n'est donc envisageable que dans la limite de cinq années à compter de la première acquisition qui, dans une suite de mutations, a bénéficié de l'un ou l'autre des régimes de faveur.

		Acheteur
vendeur	objet de la mutation	Assujetti
Assujetti	Terrain non à bâtir	0,715% si engagement de revendre
		125 € si engagement de construire
	Terrain à bâtir	Si TVA sur prix total - 0,715% si aucun engagement ou engagement de revendre
		Si TVA sur prix total - 125 € si engagement de construire
		Si TVA sur marge - 5,09% si aucun engagement
		Si TVA sur marge - 0,715% si engagement de revendre
		Si TVA sur marge - 125 € si engagement de construire
	Immeuble neuf	0,715% sauf engagement de construire
	Immeuble ancien	0,715% si engagement de revendre
		125 € si engagement de construire
Non assujetti	Terrain non à bâtir	0,715% si engagement de revendre, 125 € si engagement de construire
	Terrain à bâtir	
	Immeuble neuf	0,715% si cédant avait au préalable acquis immeuble comme immeuble à construire
		5,09% si le cédant n'avait pas acquis l'immeuble en tant qu'immeuble à construire sauf engagement de revendre
	Immeuble ancien	0,715% si engagement de revendre, 125 € si engagement de construire

Pour conclure sur les aspects théoriques de la réforme, il est possible à ce stade de synthétiser la nouvelle configuration du régime d'imposition des opérations immobilières par l'organigramme suivant :



2. LES CONSÉQUENCES POUR LES COLLECTIVITÉS LOCALES

La réforme de la TVA immobilière ne se limite pas aux modalités d'assujettissement des cessions qui ont un impact non négligeable sur l'économie globale des opérations de lotissement. Elle généralise la technique de la livraison à soi-même et allège substantiellement le portage de trésorerie dans le cas des contrats d'affermage.

2.1 Résumé des règles applicables aux collectivités en matière de TVA

Il convient de rappeler en préalable que les personnes morales de droit public ne sont pas assujetties à la TVA pour l'activité de leurs services administratifs, sociaux, éducatifs, culturels et sportifs dans la mesure où leur non-assujettissement n'entraîne pas de distorsions dans les conditions de la concurrence³⁵.

Elles le sont évidemment pour les livraisons de biens et prestations de services effectuées à titre onéreux³⁶.

Elles peuvent néanmoins demander d'acquitter la taxe pour un certain nombre d'activités³⁷ comme par exemple la location de bâtiment industriels. Cette option permet, en contrepartie de la taxation des recettes, de déduire la taxe d'amont ayant grevé les investissements ainsi que les dépenses d'entretien et de fonctionnement du bien.

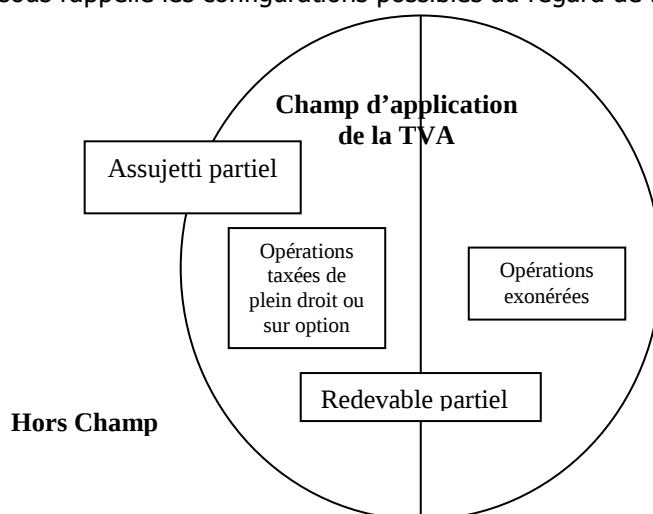
Cette solution est d'autant plus intéressante que l'arbitrage peut être influencé par les possibilités d'optimisation fiscale découlant de la fin du régime de taxation dit de « la condition financière » et de la neutralisation des effets sur le droit à déduction de l'exonération des subventions d'investissement³⁸.

³⁵ Article 256 B du CGI.

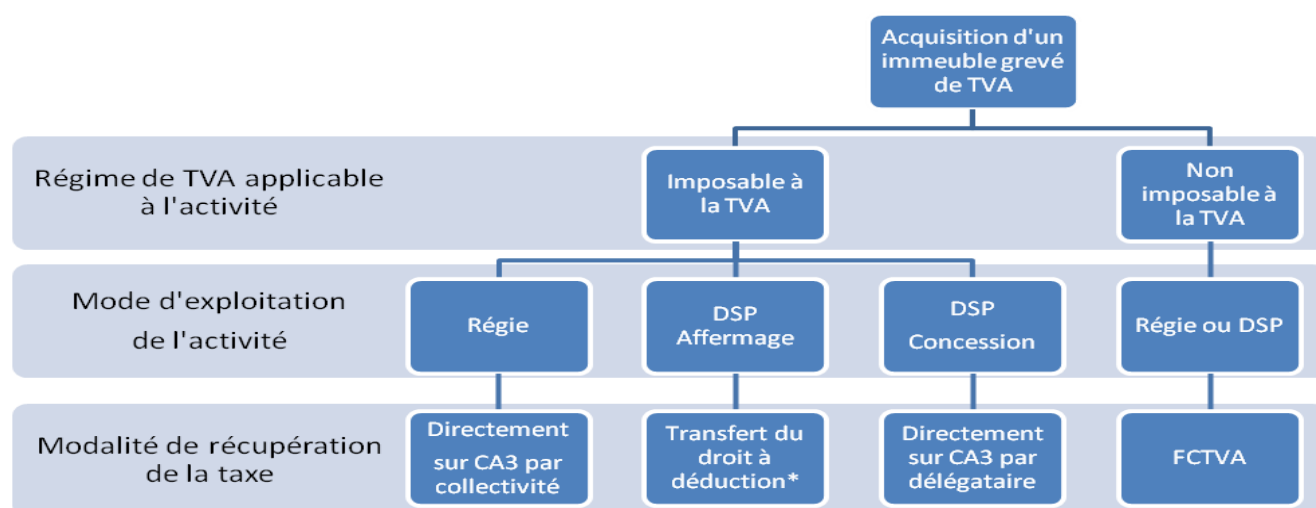
³⁶ Article 256 du CGI.

³⁷ Article 260 A du CGI.

Le schéma ci-dessous rappelle les configurations possibles au regard de la taxe sur la valeur ajoutée :



Celui-ci-dessous synthétise les modalités de récupération de la TVA pour un immeuble en fonction du régime applicable et du mode d'exploitation retenu :



**Décalage du transfert du droit à déduction dans un sens plus favorable à la collectivité depuis la réforme.*

2.2 Généralisation de la livraison à soi même pour les immeubles

Pour les activités imposables, la récupération de la taxe d'amont se fait, au fur et à mesure de l'activité par le biais de la déclaration CA3. Néanmoins, lorsqu'elles font construire un bien immobilier, les collectivités doivent procéder, ce qui n'est pas une nouveauté, à la formalité de la livraison à soi-même du bien lorsqu'il est destiné à des activités taxées. A défaut une pénalité de 5% de la TVA déductible peut être réclamée³⁹.

La livraison à soi-même d'un bien est une technique propre à la TVA dont l'objet est de permettre une application uniforme des règles qui régissent cet impôt quelle que soit la façon dont l'assujetti entre en possession des biens affectés à son exploitation. Le système vise en particulier à assurer l'égalité de traitement (faire assurer la même charge de TVA) entre l'assujetti qui se fait construire un bien, celui qui se le fait livrer et encore celui qui le prélève de son entreprise. Elle permet également de tenir compte d'une modification de l'utilisation d'un bien professionnel et d'en tirer les conséquences au regard du droit à déduction.

³⁸ Arrêt « CE Aéroport Rodez-Marcillac » du 26 novembre 1999 précisant que la règle du prorata n'est pas applicable pour les biens financés par des subventions d'investissements et arrêt « CJCE commission contre France » du 6 octobre 2005 prohibant la condition financière qui prévoyait une limitation de déductibilité pour les biens financés par des subventions non imposables. Ces arrêts sont commentés dans l'instruction 3 D-1-06 du 27 janvier 2006.

³⁹ Article 1788 A du CGI (la base de la pénalité est désormais réduite à proportion des éléments du coût de revient qui ont déjà supporté la taxe).

La réforme de la TVA immobilière a généralisé les situations où les collectivités doivent procéder à cette LASM. Désormais, les immeubles à usage professionnel ou destinés à la revente mais non vendus avant le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle est intervenu l'achèvement doivent donner lieu à cette opération.

Celle-ci est, rappelons le, neutre pour les assujettis car la taxation qui en découle peut être immédiatement déduite. Au cas où la collectivité serait assujettie partielle ou redevable partielle, une partie de la taxe déduite en amont devra être reversée en fonction de son coefficient de déduction⁴⁰. Ce dernier doit être déterminé à l'achèvement de l'immeuble et servira de référence pour toute régularisation de TVA, annuelle⁴¹ ou globale⁴² devant intervenir dans le délai de vingt ans suivant sa livraison. La date de livraison d'un immeuble a son importance dans la mesure où elle constitue le point de départ de toute régularisation de la TVA initialement déduite.

Le schéma ci-dessous explicite les opérations comptables mises en œuvre pour un immeuble affecté à une activité taxable :

1) Pendant la réalisation des travaux A réception de chaque facture				2) Etablissement de la CA3 Pour chaque mois			
23...	100,00			44567	19,60	19,60	44562
44562	19,60	119,60	404				
3) Demande de remboursement pour 3 facture de 100 HT				4) LASM			
4458	58,80	58,80	44567	21...	300,00	300,00	23...
515	58,80	58,80	4458	44562	58,80	58,80	44571
				44571	58,80	58,80	44562

1) A la réception de chaque facture, la dette envers le fournisseur est créditée au compte « 404-fournisseur d'immobilisation » par le débit des subdivisions concernées du compte « 23-travaux en cours » et « 44562-TVA déductible » ;

2) La déclaration mensuelle est déposée sur CA3 (Cerfa n°3310) au 24 du mois suivant, les crédits de TVA étant éventuellement reportés « 44567-crédit de TVA à reporter » ;

3) Une demande de remboursement du crédit TVA (Cerfa n°3519) peut être déposée dès l'apparition d'une situation créditrice (l'obligation du crédit trimestriel a disparu en 2009). Le compte 44567 est débité par le compte « 4458-TVA à régulariser » pour la demande de remboursement qui est lui-même crédité avec en contrepartie le débit du compte « 515-compte au Trésor » lors de la matérialisation de l'encaissement du remboursement ;

4) A la date d'achèvement des travaux (qui marque le fait générateur de la LASM) doit être déposée une déclaration n° 940. Dans un deuxième temps (c'est-à-dire dans la limite du 31 décembre de la deuxième année qui suit l'achèvement) est liquidée la taxe exigible sur la LASM (44571-TVA collectée) concomitamment au basculement des travaux en cours (23...) en travaux terminés (21...) pour le montant hors taxe par une opération d'ordre non budgétaire. S'ensuit la déduction de la taxe supportée dans les conditions de droit commun. L'opération est donc bien blanche. Cette taxation-déduction est liquidée sur le relevé n°3310 CA3 en insérant une mention particulière se référant à cette déclaration de LASM.

⁴⁰ I du 205 de l'annexe II du CGI, sur ce sujet voir Wolf - LFT Juillet-Aout 2007 – réforme du droit à déduction

⁴¹ II du 207 de l'annexe II du CGI en cas de variation supérieure à 10% du produit « coef d'assujettissement x coef de taxation » par rapport au produit de référence.

⁴² III du 207 de l'annexe II du CGI, régularisation en une fois des annuités restant à courir suite à survenance d'un évènement particulier comme la cession d'un bien, changement de destination entraînant la fin d'utilisation à des opérations ouvrant droit à déduction...

2.3 Nouvelles règles applicables à l'immeuble pour une activité affermée

Un service public peut être exploité par un délégataire que ce soit dans le cadre d'une concession, où les investissements sont portés par le concessionnaire ou en affermage lorsque les investissements sont réalisés par l'autorité organisatrice du service public. Si la première situation n'est pas impactée par la réforme, la seconde voit des changements de deux ordres : une simplification majeure et un allègement des frais de portage de trésorerie.

2.3.1 La procédure de transfert du droit à déduction

Sous l'empire de l'instruction 3 CA 94 du 22 septembre 1994, le concédant d'un service public ne se voyait pas attribuer la qualité d'exploitant quand bien même il réalisait les investissements qui étaient ensuite mis à disposition d'un fermier. Il ne pouvait donc pas déduire la taxe supportée sur ses investissements effectués pour les besoins du service, que ce soit par la voie fiscale ou par le biais du FCTVA du fait de la mise à disposition à un tiers non éligible⁴³.

Néanmoins, l'article 210 de l'annexe II du CGI l'autorisait à transférer au fermier la TVA ayant grevé les biens mis à sa disposition. Pour la mise en œuvre de cette procédure, il appartient à la collectivité propriétaire des biens de délivrer à l'entreprise utilisatrice une attestation comportant le montant hors taxe des biens ainsi que le montant de la TVA correspondante, charge à celle-ci de récupérer la taxe sur ses CA3. La taxe remboursée par le Trésor est ensuite, en tant que de besoin, reversée conventionnellement au concédant.

Le schéma comptable de la procédure de transfert de droit à déduction est le suivant :

1) Acquisition de l'immobilisation				2) Transfert et constatation de la créance				3) Reversement de la créance par le fermier			
23...	119,60	119,60	404	2762	19,60	19,60	21...	515	19,60	19,60	4672
21...	119,60	119,60	23...	4672	19,60	19,60	2762				
24...	100,00	100,00	21...								

1) La collectivité procède aux paiements des factures pour les travaux en cours (23) puis, une fois ceux-ci achevés, les bascule en travaux terminés (21) par le biais d'une opération d'ordre non budgétaire. Lorsqu'elle met les biens à disposition du fermier (24), elle constate cette écriture par une opération d'ordre non budgétaire pour le montant hors taxe.

2) Afin de pouvoir récupérer la TVA ayant grevé son investissement, la collectivité constate la créance sur son fermier au moment de la délivrance de l'attestation de transfert. La première opération est une opération d'ordre budgétaire réduisant la TVA restant à l'actif. La seconde écriture est réelle, l'émission d'un titre de recette permettant au comptable de recouvrer la créance.

3) Le fermier reverse la taxe qu'il a récupérée dans les conditions prévues par le cahier des charges de la délégation.

Si cette procédure est relativement simple et maîtrisée par les collectivités, deux contraintes majeures sont à relever. Tout d'abord la taxe ne peut être remboursée qu'une fois l'équipement mis à disposition du fermier ce qui suppose un portage de trésorerie par la collectivité délégante. Ensuite, le transfert du bien se fait facture par facture ce qui est extrêmement fastidieux pour les opérations d'envergure (comme la construction d'un équipement de valorisation énergétique, d'une station d'épuration ou d'un tramway).

La réforme de la TVA immobilière, explicitée sur ce point par les paragraphes 54 et 181 de l'instruction n°3 A-9-10 du 29 décembre 2010, ne modifie pas ce mécanisme mais vient le simplifier considérablement tout en améliorant la trésorerie des collectivités.

2.3.2 Simplification et économies de trésorerie

⁴³ Article 1615-7 du code général des collectivités territoriales.

Tout d'abord, un renversement juridique est opéré. Désormais, quel que soit le mode choisi pour l'exploitation d'un service public donnant lieu à la réalisation d'opérations soumises à la TVA, une collectivité doit être regardée comme assujettie lorsqu'elle engage des investissements destinés à être utilisés pour la réalisation de ces opérations. Par suite, à l'instar de tout opérateur participant à une activité économique, elle est redevable de la livraison à soi-même des immeubles neufs au moment de leur achèvement puisqu'elle en assume la responsabilité. Cette solution se substitue à la procédure antérieure suivant laquelle la LASM incombait au délégataire.

La conséquence pratique est que la récupération de la TVA est anticipée. La collectivité peut déduire elle-même, au fur et à mesure des paiements, la taxe supportée sur les dépenses engagées pour la construction. Elle n'a donc plus à assumer le portage de trésorerie qui pouvait s'avérer d'autant plus coûteux que la durée d'achèvement était éloignée et/ou que le coût d'opportunité de placement des fonds était important, notamment dans le cadre d'une gestion en trésorerie zéro.

Pour autant, dès lors qu'elle n'entend pas exploiter elle-même les investissements en cause, elle ne peut déduire la taxe afférente à la livraison à soi-même. Elle reste autorisée, dans la continuité de la solution précédente, à en transférer le droit à déduction au délégataire. Il revient toujours à la convention de délégation de préciser les modalités de reversement par ce dernier. Dans la pratique, le coût du portage sera le plus souvent limité à deux mois à compter de la transmission de l'attestation au fermier.

Par ailleurs, il convient de souligner la simplification de gestion majeure qu'apporte l'opération globale du transfert, et non plus facture par facture.

2.3.3 Question en suspens

Dans le cadre d'une activité affermée, le contrat peut prévoir le versement d'une redevance.

Quand elle existe, celle-ci peut être de deux natures et sa qualification renvoie aux circonstances de faits : soit contribution à l'exercice de l'autorité publique⁴⁴, soit une redevance due en contrepartie de la mise à disposition des immobilisations affermées (voire à raison de l'association aux résultats d'exploitation), auquel cas son caractère d'opération économique réalisée dans le champ de la taxe est indéniable.

L'instruction précitée précise, logiquement, que les redevances constituant la contrepartie d'un service doivent être taxées. Dans cette seconde hypothèse, on peut s'interroger sur la cohérence de la procédure de transfert de droit à déduction dès lors que l'immeuble ayant fait l'objet de la LASM donne lieu à la perception de recettes imposables ouvrant droit à déduction. La logique n'aurait-elle pas voulu que la collectivité puisse directement déduire la TVA acquittée au titre de sa LASM, dans les conditions de droit commun ?

Le maintien de cette solution contre intuitive ne se comprend que par le souci d'homogénéiser la récupération de taxe dans le cadre des contrats d'affermage et de ne pas déstabiliser davantage les habitudes acquises⁴⁵. Mais on peut supposer qu'elle sera provisoire. En effet, une collectivité voulant économiser les deux mois de portage de trésorerie subsistant au titre du transfert de la LASM pourra faire valoir cette contradiction avec le droit commun de la TVA et, au cas bien improbable où l'administration prétendrait y faire obstacle, obtenir satisfaction devant la première juridiction compétente.

2.4 Vente de terrains par les collectivités

Les collectivités sont des acteurs majeurs du cycle immobilier notamment sur leur patrimoine propre ou du fait des prérogatives exorbitantes du droit commun dont elles disposent pour entrer en possession de terrains destinés à une opération d'aménagement et plus globalement d'intérêt général. L'un des enjeux de la réforme du côté des collectivités était de ne pas alourdir le coût de sortie des opérations afin de ne pas freiner leur développement tout en préservant leurs recettes au titre des droits d'enregistrement.

2.4.1 Les cessions hors du champ de la TVA et les opérations imposables

⁴⁴ Permettre à la collectivité de supporter la charge de sa mission de contrôle par exemple.

⁴⁵ Il n'est pas rare qu'en cours d'exploitation, la collectivité renonce par avenant à percevoir la redevance initialement prévue : dans l'hypothèse où elle aurait exercé son droit à déduction sur la LASM lors de la livraison de l'immeuble, elle aurait l'obligation de régulariser celle-ci et de se rabattre sur la procédure de transfert.

Comme il l'a été vu dans la première partie, sont considérées comme des opérations réalisées hors du cadre économique les cessions de terrains à bâtir ou de bâtiments qu'une collectivité détient dans son patrimoine sans les avoir acquis ou aménagés en vue de les revendre.

L'institution publique sera fondée à ne pas soumettre à la TVA les livraisons d'immeubles de cette nature à condition que la délibération autorisant la vente mentionne explicitement que la cession relève du seul exercice de la propriété, sans autre motivation que celle de réemployer autrement la valeur de son actif au service de ses missions. La tenue d'un inventaire exhaustif et renseigné déjà essentielle pour une gestion active du patrimoine se voit désormais doublée d'une justification fiscale.

En revanche, lorsque la collectivité intervient dans le cadre de sa politique d'aménagement foncier, elle entre en concurrence avec les opérateurs professionnels et les cessions doivent être soumises à la taxe. Si elle n'est pas en mesure d'établir dans quelles conditions elle est entrée en possession de tout ou partie de la parcelle qui fait l'objet de la mutation, l'administration fiscale considère que la TVA devra s'appliquer sur le prix total. En pratique, il peut en aller ainsi notamment lorsque l'origine domaniale du terrain est historique, ou lorsque l'entité cadastrale en cause résulte de diverses opérations de remembrement ou de remaniement parcellaire.

2.4.2 Dans le cadre d'opérations d'aménagement et/ou de lotissement

Une opération de lotissement est une opération foncière dont l'objet est de produire du terrain à bâtir à destination de particuliers ou de professionnels par division d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation d'un bâtiment. Elle peut s'inscrire dans une opération d'aménagement dont l'objet est plus large, en l'occurrence de permettre la réalisation d'un projet local combinant acquisition de terrains et leur aménagement ainsi que la réalisation d'équipements publics.

Pour rappel, dans le régime en vigueur avant la réforme, les ventes de terrains à bâtir à des entreprises, dans le cadre d'une zone d'activité, étaient obligatoirement soumises à la TVA (la réforme ne change donc rien dans cette configuration). Par contre, les ventes de terrains auparavant effectuées par les collectivités dans le cadre d'un lotissement d'habitation pouvaient relever de deux régimes différents :

- régime de droit des droits de mutation à titre onéreux au taux de 5.09%. Les cessions de terrain étaient en contrepartie exonérées de TVA, ce qui impliquait que la collectivité ne pouvait pas déduire par la voie fiscale la TVA payée en amont sur les dépenses réalisées au titre de l'opération de lotissement, notamment les travaux d'aménagement ;
- option de soumettre à la TVA les ventes à des particuliers de terrains affectés à la construction d'immeubles d'habitation, auquel cas la collectivité pouvait déduire par la voie fiscale la TVA payée en amont. Les ventes de terrains étaient exonérées de DMTO lorsque l'acte de vente contenait un engagement de construire pris par l'acquéreur (seul un droit fixe de 125 € était dû). A défaut d'engagement, l'acquéreur supportait les DMTO au taux réduit, soit 0,715%.

La réforme de la TVA immobilière supprime cette faculté de choix pour les lotissements d'habitation dont les cessions sont en règle générale placées désormais dans le champ de la taxe.

Selon l'instruction comptable M 14, ces opérations sont donc obligatoirement retracées au sein d'un budget annexe afin de constituer un secteur d'activité distinct et de faciliter la gestion de la TVA. Lorsqu'une collectivité procède à plusieurs opérations d'aménagement, chaque opération est considérée comme constituant un secteur distinct d'activité et doit faire l'objet d'une déclaration séparée pour chacun de ses secteurs⁴⁶.

Des mesures transitoires ont été prévues qui permettent de soumettre les ventes concernées aux règles en vigueur au moment de la conclusion de la promesse de vente, soit avant le 11 mars 2010. Elles s'appliquent également aux ventes prévues par une délibération du conseil de la collectivité prise avant le 11 mars, lorsque celle-ci désigne les acquéreurs, et précise les lots concernés et leur prix.

Afin d'atténuer ou de neutraliser les conséquences du changement de régime fiscal sur l'équilibre de leurs opérations, en intégrant la perception des droits de mutations dans leur bilan pour les communes, les collectivités ont du procéder à des arbitrages sur le prix applicable aux ventes en cours et à venir et/ou parfois accepter un subventionnement de leur budget général. Ces choix d'optimisation ont été clairement résumés dans une note de l'Association des Maires de France⁴⁷ qui dispense d'y revenir.

⁴⁶ 5° du I de l'article 209 de l'annexe II du CGI.

⁴⁷ Claire GEKAS, juin 2010- http://www.amf.asso.fr/document/?DOC_N_ID=10005.

Le coût de sortie de la commercialisation d'un lot sera donc différent selon que les terrains ont donné lieu ou non au paiement de la taxe⁴⁸, et que la TVA s'applique sur la marge ou le prix total.

Exemple pour un lot : soit des frais d'acquisition de terrain de 15 000 €, des travaux d'aménagement HT de 80 000 € et des frais généraux et financiers (sans taxe) de 5 000 €.

Hypothèse ou les terrains ont été acquis sans TVA :

Prix de revient pour collectivité		
	HT	TVA
Frais d'acquisition du terrain pour un lot	15 000,00	0,00
Travaux d'aménagement HT	80 000,00	
TVA (déductible)		15 680,00
Frais généraux et financiers (non grevés de TVA)	5 000,00	
Coût de sortie	100 000,00	15 680,00

Coût pour l'acquéreur	
Prix du lot	100 000,00
TVA sur marge	16 660,00
Droits d'enregistrement	5 090,00

Prix d'achat	121 750,00
--------------	-------------------

Hypothèse ou les terrains ont été acquis avec TVA :

Prix de revient pour collectivité		
	HT	TVA
Frais d'acquisition du terrain pour un lot	15 000,00	2 940,00
Travaux d'aménagement HT	80 000,00	
TVA (déductible)		15 680,00
Frais généraux et financiers (non grevés de TVA)	5 000,00	
Coût de sortie	100 000,00	18 620,00

Coût pour l'acquéreur	
Prix du lot	100 000,00
TVA sur prix total	19 600,00
Droits d'enregistrement	715,00

Prix d'achat	120 315,00
--------------	-------------------

L'acquéreur fait une économie de 1 435 € lorsque les terrains ont été acquis avec TVA sur le prix total, ce qui peut inciter les collectivités à passer par un intermédiaire assujetti pour l'achat des terrains.

Par contre les droits d'enregistrement perçus par les collectivités ont diminué : la commune perdant 1 200 € et le département 3 000 €.

Dans l'hypothèse où le lotisseur est la commune et qu'elle souhaite assurer une neutralité totale à son opération, le coût de sortie devra être augmenté ce qui impactera le prix d'achat.

Prix de revient pour collectivité		
	HT	TVA
Frais d'acquisition du terrain pour un lot	15 000,00	2 940,00
Travaux d'aménagement HT	80 000,00	
TVA (déductible)		15 680,00
Frais généraux et financiers (non grevés de TVA)	5 000,00	
Coût de sortie	100 000,00	18 620,00

Coût pour l'acquéreur	
Prix du lot	101 200,00
TVA sur prix total	19 835,20
Droits d'enregistrement	723,58

Prix d'achat	121 758,78
--------------	-------------------

CONCLUSION

La refonte du régime d'imposition des immeubles permet désormais d'établir une distinction claire entre les opérations réalisées par des assujettis agissant en tant que tels et celles à caractère patrimonial qui restent en dehors du champ de l'impôt.

Concernant spécifiquement les collectivités, la généralisation de la livraison à soi-même pour l'acquisition d'immeubles affectés à des activités taxées permet, notamment en cas d'affermage, d'optimiser la charge administrative et financière du montage de l'opération.

Il convient de noter pour être exhaustif que cette réforme a également des conséquences dans le secteur du logement social, thème non abordé par le présent article. L'instruction 3 A-5-10 du 22 septembre 2010 expose le régime général de la TVA applicable aux opérations locatives sociales et certaines règles applicables aux dispositifs d'accession sociale à la propriété.

⁴⁸ A noter que l'exonération de TVA en vertu de la tolérance administrative du 1042 du CGI disparaît.