

Le Président

Département Finances CG/CG

Paris le 27 JAN. 2017

Monsieur le Ministre,

Je souhaite vous alerter au sujet des difficultés posées par l'application du régime de TVA sur les opérations de cessions immobilières.

Depuis la réforme de la TVA immobilière adoptée dans la loi de finances rectificative pour 2010, la loi prévoit, pour les ventes d'immeubles soumises à la TVA, que celle-ci est due sur le prix total ou qu'elle est calculée sur la marge lorsque le bien vendu n'a pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition initiale.

En vertu des dispositions législatives, la détermination du mode de calcul de la TVA dépend ainsi uniquement du régime fiscal appliqué lors de l'acquisition initiale, lui-même lié au statut de l'acquéreur et du vendeur au regard de la TVA. Au regard de ces dispositions, les ventes de terrains intervenant dans le cadre d'une opération d'aménagement sont la plupart du temps soumises à la TVA sur marge.

Or la doctrine fiscale a posé des conditions supplémentaires à l'application de la TVA sur marge. Dans sa réponse publiée le 20 septembre 2016, relative à la vente de terrains à bâtir, l'Administration indique ainsi que la TVA sur marge ne s'applique que pour autant que les terrains n'aient pas subi de changement quant à leur qualification juridique et leurs caractéristiques physiques entre l'acquisition initiale et la revente. Au titre des modifications de caractéristiques physiques susceptibles d'entraîner l'application de la TVA sur le prix total figure l'intervention d'une division parcellaire entre les deux opérations.

Cette évolution doctrinale, dont on peut s'interroger sur la conformité avec l'esprit de la loi qui instaure clairement deux dispositifs, a pour conséquence de restreindre très fortement le champ d'application de la TVA sur marge et impacte particulièrement les opérations d'aménagement. Celles-ci consistent par définition à revendre des parcelles au terme d'une division des terrains d'assiette et de l'aménagement des parcelles ; en outre, les situations décrites par l'administration permettant de conserver la TVA sur marge (division parcellaire ou permis d'aménager antérieurs à l'acquisition initiale, document d'arpentage identifiant les parcelles) sont peu opérantes au regard de la réalité de ces opérations. Ainsi, la doctrine fiscale conduirait à la quasi suppression du dispositif de la TVA sur marge pourtant instauré par la loi.

Monsieur Michel SAPIN
Ministre de l'Economie et des Finances
Télédoc 151
139, rue de Bercy
75572 PARIS Cedex 12

Dès lors, les cessions intervenant à l'issue d'une opération d'aménagement se trouvent de fait exclues de la TVA sur marge et devraient être imposées sur le prix total. De plus, le régime des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) étant lié au régime de TVA applicable, ce changement entraîne l'application des DMTO au taux réduit au lieu du taux plein.

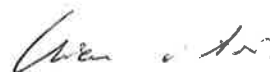
Les communes sont fortement impactées par cette évolution, tout d'abord en tant que bénéficiaires d'une partie des produits de DMTO. Même si elles sont moins impactées que les conseils départementaux par la diminution des droits de mutation, cette perte de ressource fiscale est particulièrement préoccupante pour les budgets communaux car elle s'ajoute à l'impact des baisses successives de dotations.

Les communes et les structures intercommunales sont également touchées en tant qu'aménageurs publics, lorsqu'elles réalisent en régie des opérations d'aménagement. Lorsque l'acquéreur ne peut pas récupérer la TVA payée lors de l'achat du terrain, ce qui est le cas notamment des lotissements d'habitation, le changement d'assiette de la TVA aura pour effet de renchérir les prix du foncier, sauf à ce que la collectivité aménageur puisse financièrement absorber la différence en diminuant son prix hors TVA. Dans les deux cas, cela va à l'encontre des politiques visant à favoriser l'accès au logement et risque de freiner l'action des collectivités en matière d'opérations d'aménagement destinées à l'habitation. A plus court terme, l'évolution de la doctrine fiscale suscite beaucoup d'incertitudes sur les règles applicables, particulièrement pour les opérations d'aménagement en cours de commercialisation.

Face aux inquiétudes importantes soulevées sur ce dossier, il me semble impératif qu'une solution soit trouvée permettant aux différents acteurs de l'aménagement de mener à bien leurs opérations dans un cadre stabilisé et conciliant les enjeux de la politique du logement et de la pérennité des ressources locales. C'est pourquoi j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir recevoir une délégation de l'AMF.

Dans cette perspective, les services de l'AMF sont à la disposition de votre cabinet.

En vous remerciant par avance de votre bienveillante attention, je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma haute considération.



François BAROIN