



Le Président

Paris, le Lundi 15 Juin 2020

Monsieur le Ministre,

Je souhaite vous alerter au sujet des inquiétudes soulevées par la récente évolution jurisprudentielle intervenue sur les règles de TVA applicables aux cessions immobilières.

Depuis la réforme de la TVA immobilière de 2010, les ventes d'immeubles soumises à TVA relèvent d'une TVA calculée soit sur le prix de cession, soit sur la marge ; pour déterminer le périmètre respectif de ces deux modes de calcul, la loi a fixé un critère unique, tenant au régime fiscal appliqué lors de l'acquisition initiale des biens.

Cette disposition législative devait permettre une large application de la TVA sur marge pour les ventes de terrains à bâtir intervenant dans le cadre d'opérations d'aménagement. Or la doctrine fiscale a ajouté une condition, en considérant que la TVA sur marge ne s'applique que pour autant que la qualification juridique des biens n'est pas modifiée entre leur acquisition initiale et leur revente. Ainsi, lorsque des parcelles bâties sont transformées, après démolition, en terrains à bâtir, la cession de ces terrains relève de la TVA établie sur le prix total de vente.

Alors qu'en première instance et en appel, le juge avait estimé à plusieurs reprises que l'appréciation du mode de calcul de la TVA relevait de la seule condition fixée par la loi, indépendamment d'éventuels changements des caractéristiques des biens entre l'achat et la revente, le Conseil d'Etat, dans une décision du 27 mars 2020, a confirmé la position restrictive de la doctrine fiscale.

Monsieur Bruno LEMAIRE  
Ministre de l'Economie et des Finances  
139 rue de Bercy  
75572 Paris Cedex 12

.../...

Cette évolution a pour conséquence de limiter très fortement le champ d'application de la TVA sur marge, particulièrement pour les opérations d'aménagement. En effet, du fait de la politique de sobriété foncière, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones se raréfie et les opérations d'aménagement comportent de plus en plus fréquemment des parcelles bâties, conduisant à calculer la TVA sur le prix de vente.

Avec cette évolution, deux effets négatifs sont attendus. L'application de la TVA sur le prix total à un plus grand nombre d'opérations risque d'abord de renchérir les prix du foncier et de freiner l'action des différents acteurs intervenant dans les opérations d'aménagement, allant à l'encontre des politiques visant à favoriser l'accès au logement.

Par ailleurs, la TVA sur prix implique le paiement de DMTO à taux réduit, au lieu des DMTO dus à taux plein pour les opérations soumises à la TVA sur marge. Par conséquent, l'élargissement du périmètre de la TVA sur prix constitue un facteur de baisse des droits de mutation perçus par les départements et les communes. Alors que les budgets locaux sont déjà particulièrement affectés par la crise sanitaire et économique actuelle et que l'objectif partagé par les associations d'élus et le gouvernement est précisément de compenser cet impact financier et permettre aux collectivités locales d'accompagner la relance de l'économie, il paraîtrait cohérent de ne pas ajouter de facteur de fragilisation supplémentaire des recettes fiscales locales.

Ainsi, les effets attendus de la récente évolution des règles fiscales sont particulièrement malvenus dans la situation actuelle où l'impératif est de soutenir la reprise de l'activité économique. Le secteur de l'aménagement et les collectivités locales ont un rôle actif à jouer en faveur de cette reprise.

Tous les moyens doivent être mis en œuvre pour conforter ce rôle et, dans cet objectif, il me semble donc primordial de trouver une solution permettant de revenir à une application large de la TVA sur marge et lever le frein que constitue une interprétation trop restrictive de la règle fiscale.

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