



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Lundi 19 décembre 2016

Alerte TVA : l'administration fiscale remet en cause les droits de mutation sur les ventes de terrain en modifiant le régime de TVA

Jusqu'à présent, lorsqu'un aménageur public ou privé vendait un terrain à un particulier, il ne collectait la TVA que sur la marge réalisée sur son opération d'achat-revente, c'est-à-dire **sur la valeur ajoutée créée par l'opération une fois les études de sols et les travaux de voirie, de réseaux et de distribution réalisés.**

De son côté, le particulier était redevable des droits de mutation au taux « classique » de 5,89% sur le prix HT de son acquisition.

C'était pour le moins la règle fixée par le Code Général des Impôts depuis 2010 dans la droite ligne d'une directive européenne adoptée la même année.

Pour autant, d'un coup de baguette magique, **l'administration fiscale tend à considérer, depuis cet automne, que la TVA devrait désormais être calculée sur le prix total de vente du terrain.** Mécaniquement, les particuliers acquéreurs du terrain, appelés à payer la TVA « au prix fort », seraient alors assujettis à des droits de mutation réduits, limités aux frais d'enregistrement au taux de 0,715%.

En dehors des difficultés inhérentes au calcul de la TVA qui militent, soit dit au passage, en faveur d'un « choc de simplification fiscale » (cf. exemple), que faut-il retenir ?

Suivant cette nouvelle interprétation « doctrinale » de l'administration, les collectivités se retrouveraient privées, c'est indubitable, des recettes fiscales qu'elles étaient habituées à percevoir dans le cadre des cessions de terrains, les droits de mutation leur étant affectés.

Mais ce n'est pas tout ! Si la doctrine s'imposait dans les prochains mois, les aménageurs seraient appelés à procéder des réajustements fiscaux pour assujettir, rétroactivement, l'ensemble de leurs opérations réalisées depuis les trois dernières années (le délai de prescription) à la TVA sur le prix de vente total.

Voilà les difficultés auxquelles vont être confrontés les professionnels. Mais que se passera-t-il lorsque leurs acquéreurs exigeront le remboursement des droits de mutation acquittés jusqu'alors ? **Car en bout de course, cette hausse de la TVA passée inaperçue est un piège qui se refermera sur les collectivités et les acquéreurs de terrains.**

Le SNAL, organisation professionnelle représentative des aménageurs, **a naturellement cherché à obtenir les motivations de l'administration fiscale.** Après avoir saisi Michel SAPIN, Ministre de l'Economie et des Finances et alerté Emmanuelle COSSE, Ministre du Logement et de l'Habitat durable, le silence demeure total.

Dans ce contexte, **Pascale POIROT, Présidente du SNAL, en appelle à une mobilisation générale de l'ensemble des collectivités.**

[Syndicat National des professionnels de l'Aménagement et du Lotissement](http://www.snal.fr)

5 rue de Vienne 75 008 Paris - www.snal.fr - Tél. 01 44 20 09 10 - Fax. 01 44 20 00 79 - contactl@snal.fr

Désormais, l'urgence prévaut : « **en tant que partenaires des collectivités, il est de notre devoir de les alerter sur les pertes fiscales qui risquent encore d'impacter leur capacité d'investissement futur ; c'est un véritable cadeau de Noël empoisonné** » affirme-t-elle clairement.

Elle ajoute : « *si je ne peux pas accepter que les opérations en cours soient remises en question à cause de la dégradation économique des bilans anticipés, je pense également à demain : **une hausse au final de la TVA ne fera que contrarier les politiques publiques en faveur du logement abordable sur lesquelles nous sommes engagés, ce n'est vraiment pas souhaitable*** ».

Exemple : Le calcul de la TVA et des droits de mutation en pratique

Selon le Code Général des Impôts, un aménageur qui achète un terrain à un particulier 20 000 € et qui le revend 65 000 € TTC, après réalisation des études de sols, des travaux de voirie, de réseaux et distribution, doit calculer la TVA sur une base de 45 000 € ⁽¹⁾

Le prix ainsi formé s'établissait comme suit :

$$\text{Prix} = 20\,000\ \text{€} + \underbrace{37\,500\ \text{€/HT} + 7\,500\ \text{€/TVA}}_{45\,000\ \text{€}} = 65\,000\ \text{€/TTC}$$

où les 37 500 €/HT correspondent à l'assiette de la TVA calculée sur la valeur ajoutée créée par l'opération (du fait de la réalisation des travaux).

Le montant des droits de mutation, quant à eux, s'élèvent à 3 387 €⁽²⁾

En remettant en cause l'assiette de la TVA, l'administration fiscale amène donc à calculer le prix comme suit :

$$\text{Prix} = 57\,500\ \text{€/HT} + \underbrace{11\,500\ \text{€/TVA}}_{20\% \times 57\,500\ \text{€/HT}} = 69\,000\ \text{€/TTC}$$

Au taux réduit de 0,715%, les droits de mutation s'élèveraient à 411 €⁽³⁾

⁽¹⁾ = 65 000 € - 20 000 € (prix de revente – prix d'acquisition)

⁽²⁾ = 5,89 % x 57 500 €/HT

⁽³⁾ = 0,715% x 57 500 €/HT

A propos du SNAL :

Le SNAL, seule organisation professionnelle dédiée exclusivement à l'aménagement, regroupe 300 entreprises, majoritairement privées, réparties au sein de 14 chambres régionales. Il accompagne la profession à satisfaire une mission d'intérêt général par l'exercice d'un devoir de conseil à l'égard des élus pour participer de manière opérationnelle à l'aménagement du territoire ; préserver l'harmonie, conjurer le déclin et développer l'attractivité des territoires ; répondre à l'hétérogénéité des besoins en logement par un ensemble de solutions diversifiées.

Garant du professionnalisme et des compétences de ses adhérents, le SNAL c'est, au quotidien : un centre d'expertise sur les évolutions législatives, administratives, économiques et sociales de la profession ; un service de formation continue au plus près des problématiques des territoires ; un laboratoire dédié à l'innovation des techniques et à l'évolution des savoir-faire dans le domaine de l'urbanisme et de l'environnement ; un partenaire des élus locaux, des parlementaires et des pouvoirs publics.

Contacts presse :

Nicolas Thouvenin, Délégué Général | 06 31 52 20 78 | nicolasthouvenin@snal.fr

Yann Le Corfec, Directeur Juridique | 06 80 37 14 26 | lecorfec@snal.fr