

# Bulletin Contentieux fiscal

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

## Application de la TVA sur la marge L'administration ajoute une condition illégale pour les reventes de terrain à bâtir : une position contestable selon nous

La doctrine administrative conditionne le bénéfice du régime de la TVA sur la marge prévu à l'article 268 du CGI à une identité de qualification entre le bien acquis et celui revendu.

L'administration fiscale se fonde sur une condition doctrinale non prévue par la loi pour redresser les professionnels de l'immobilier qui entendent appliquer ce régime.

### LE CONTEXTE

#### Le régime légal

Les cessions de terrains à bâtir (TAB) entrent dans le champ d'application de la TVA.

Le principe est la taxation sur le prix total (article 257 du CGI).

Le régime de taxation sur la marge sur option est prévu à l'article 268 du CGI pour les reventes d'immeubles bâtis ou TAB dont l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction (en cas d'acquisition auprès d'un particulier non assujéti par exemple).

La base d'imposition à la TVA est alors constituée par la différence entre le prix de revente (HT) et le prix d'achat (HT) du terrain à bâtir.

#### La problématique

Un marchand de biens (MDB) par exemple :

- acquiert auprès d'un particulier un ensemble immobilier (immeuble bâti doté d'un terrain constructible) ;
- procède à une division parcellaire ;
- revend indépendamment l'immeuble bâti du terrain à bâtir.

S'agissant de la revente du TAB, l'opération d'acquisition n'ayant pas ouvert droit à déduction, le MDB opte pour la TVA sur la marge prévue par la loi et reverse ainsi une TVA moindre.

Cette application stricte de la loi est aujourd'hui remise en cause par l'administration fiscale au motif que le MDB a acquis un immeuble bâti et revendu un TAB

### LA POSITION DU FISC

#### Une doctrine qui ajoute à la loi

L'administration fiscale fonde ses redressements sur la doctrine administrative qui considère que pour bénéficier du régime de taxation sur la marge, les biens (TAB ou immeuble bâti) doivent être acquis et revendus sous **la même qualification**

Pour ce faire, elle requiert, dans l'acte d'acquisition, une ventilation du prix afin de détacher le prix du bâti du prix du TAB et exige, contre toute attente, une division cadastrale préalable à l'acquisition !

#### Un avenir limité

Cette condition d'identité de qualification fiscale requise par l'administration fiscale est contestable à plusieurs égards :

- Elle n'est pas prévue par la loi ;
- Elle est également non prévue par la directive TVA et doit donc être considérée comme non conforme aux règles communautaires ;
- Elle ressort exclusivement de la doctrine.
- L'administration ne peut fonder ses redressements sur une doctrine qui ajoute à la loi.

#### A noter

Deux questions écrites sur cette problématique ont été posées au Ministre des Finances et des Comptes Publics, restées sans réponse à ce jour.

[Question 1](#) – [Question 2](#)

#### Que faire ?

En attendant une réponse ministérielle ou que le juge statue sur cette question, deux possibilités s'offrent aux professionnels qui réalisent des cessions de TAB issus de divisions d'ensembles immobiliers :

- Poursuivre en l'état avec le risque d'un contentieux:

Continuer d'appliquer le régime de la TVA sur la marge tel que prévu par la loi et en cas de rectifications, contester pour doctrine illégale.

- Opter pour une division parcellaire préalable à toute acquisition :

Solution très contestable selon nous : elle comporte un **inconvenient économique majeur** (en terme de plus-value : le particulier vendeur ne pourra plus, bénéficiaire, pour l'ensemble, de l'exonération en cas de cession de sa résidence principale : la cession du TAB sera soumise à plus-value).

Néanmoins, nous conseillons d'y recourir en cas de détention trentenaire de l'immeuble avec son terrain (dans ce cas, exonération totale pour durée de détention).

#### Ont participé à ce bulletin :

Vianey RIVIERE  
Avocat associé

Marie-Bénédicte RIVIERE-PAIN  
Avocat

Magali DUPUY  
Avocat

Bérénice BINAZET  
Etudiante DJCE

Contact : [mbp@riviereavocats.com](mailto:mbp@riviereavocats.com)