

FLASH INFO

De nombreux redressements fiscaux sont ordonnés sur la TVA des cessions de terrains à bâtir

Nous sommes informés de nombreux cas de vérifications ciblées suivies de redressements dans le cadre de cessions de terrains à bâtir.

L'article 268 du Code Général des Impôts prévoit en effet que la TVA sur la marge peut s'appliquer à la livraison de terrains à bâtir dès lors que l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la TVA.

La doctrine administrative indique cependant que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification, terrain ou immeuble bâti, peuvent être soumises à la TVA sur la marge.

Ainsi dans le cas d'acquisition d'une construction établie sur une assise foncière plus vaste, destinée pour partie à être divisée puis revendue sous forme de terrain à bâtir, l'administration rejette systématiquement l'application de la TVA sur la marge si l'acte notarié ne fait pas état d'une division parcellaire réalisée préalablement. L'administration exige en outre que les prix des différentes parcelles soient ventilés. La TVA est alors appliquée sur l'intégralité du prix de vente.

Il apparaît que les contrôles en cours résultent d'une campagne concertée visant à cibler les actes notariés ne contenant pas cette division parcellaire initiale.

Nous sommes à votre disposition pour tout complément d'information sur ce sujet.

Louis Bravard
Avocat Associé