



# ACTUALITÉ JURIDIQUE & FISCALE 2020/19

## TVA SUR MARGE DES AMÉNAGEURS ET LOTISSEURS : LE CONSEIL D'ÉTAT DÉSAVOUE LES COURS ADMINISTRATIVES D'APPEL ET LES TRIBUNAUX ADMINISTRATIFS

Alors que l'ensemble des Tribunaux Administratifs et Cours Administratives d'Appel avaient jugé illégale la doctrine administrative sur la TVA sur marge des ventes de terrains à bâtir, le Conseil d'État valide la position de l'administration et remet en cause l'équilibre de tous les contrats des aménageurs.

Les aménageurs et lotisseurs, qui livrent des terrains à bâtir acquis sans TVA, facturent à leurs clients une TVA calculée sur leur marge (différence entre leur prix de vente et leur prix d'achat) et non sur leur prix de vente total.

Depuis plusieurs années, l'administration fiscale conteste ce mode de calcul de la TVA, lorsque les terrains vendus ont été acquis bâtis (par exemple, lorsque le lotisseur a acquis un terrain sur lequel existait une construction qu'il démolit avant de le lotir et l'aménager). Cette condition, dite d'identité juridique, a été jugée illégale par plusieurs Tribunaux Administratifs et Cours Administratives d'Appel qui ont tous considéré que l'administration fiscale rajoutait une condition non prévue par la loi pour l'application de la TVA sur marge sur les livraisons de terrains à bâtir.

Par [un arrêt du 27 mars 2020](#), le Conseil d'État vient de valider la position de l'administration fiscale. **Ainsi, pour l'application de la TVA sur marge, le Conseil d'État exige qu'un terrain vendu comme terrain à bâtir ait été acquis en tant que terrain non bâti, en plus de n'avoir pas ouvert droit à déduction de la TVA.**

Autrement dit, un aménageur, qui acquiert sans TVA un terrain comprenant un immeuble bâti qu'il démolit avant de le revendre par lots en tant que terrains à bâtir, devra calculer une TVA sur le prix de vente total de ces derniers.

Cette décision totalement inattendue remet en cause l'équilibre économique de très nombreuses opérations de ventes de terrains à bâtir déjà initiées et bien entendu celles à venir.

Nous ne manquerons pas de revenir vers vous dans les meilleurs délais, afin de vous faire part de certaines préconisations et recommandations.

Bien entendu, nous préparons une proposition d'évolution législative que nous entendons porter dans le cadre de la loi de finances rectificative à venir après la sortie de l'état d'urgence sanitaire, afin que la TVA sur marge puisse s'appliquer en toute circonstance lors d'une vente de terrains à bâtir.