

Dernière mise à jour le 14 mai 2020

TVA sur la marge pour les cessions de terrains à bâtir

L'administration fiscale vient d'intégrer à sa documentation les récentes précisions du Conseil d'Etat sur l'application de la TVA sur la marge sur les cessions de terrains à bâtir (actualité BOFiP ...

Sommaire

- La TVA sur la marge
- Les cessions de terrains à bâtir

L'administration fiscale vient d'intégrer à sa documentation les récentes précisions du Conseil d'Etat sur l'application de la TVA sur la marge sur les cessions de terrains à bâtir (actualité BOFiP du 13 mai 2020).

La TVA sur la marge

La TVA sur la marge consiste à appliquer la TVA non pas sur le prix de vente, mais sur la marge réalisée sur le bien concerné. Pour pouvoir opter pour la TVA sur la marge, il est nécessaire de respecter 3 conditions :

- Être un assujetti-revendeur
- Les opérations doivent porter sur des biens d'occasion
- Les biens revendus doivent avoir été acquis à l'origine auprès de personnes non soumises à TVA (particuliers, autoentrepreneurs).

Cette option permet de facturer un prix final moins élevé puisque la TVA appliquée n'est assise que sur la marge et non le prix global. Elle permet au revendeur de proposer un prix plus compétitif aux clients qui ne peuvent récupérer la TVA.

Les cessions de terrains à bâtir

Les cessions d'immeubles sont en principe soumises à la TVA sur le prix total de vente. Néanmoins, le cédant a la possibilité d'opter pour la TVA sur la marge prévue à l'article 260 du CGI :

- Pour les d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans qui ont été acquis précédemment en l'état d'immeuble déjà bâti.
- Pour les terrains à bâtir qui ont été acquis précédemment comme terrains n'ayant pas le caractère d'immeubles bâtis.

Pour que la TVA sur la marge soit applicable, il est nécessaire que l'immeuble soit acquis et revendu en gardant la même qualification.

Le Conseil d'État vient de préciser que ce régime ne s'appliquait pas aux cessions de terrains à bâtir qui lors de l'acquisition disposaient d'un bâtiment qui y était édifié et qui a fait l'objet d'une démolition de la part de l'acheteur revendeur ([Conseil d'État, décision n°428234 du 27 mars 2020](#)).

L'administration fiscale vient d'intégrer cette décision de justice dans sa doctrine.

Source : [Actualité BOFiP du 13 mai 2020](#)