

Marchand de biens : TVA sur marge, sous conditions...

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 16/09/2019
- Dernière mise à jour de la fiche : 16/09/2019

Sources :

- [Arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Lyon du 25 juin 2019, n° 18LY00671](#)

Une société, qui exerce l'activité de marchand de biens, a acquis un ensemble immobilier qui a été revendu, après lotissement, en terrains à bâtir. Opération de revente pour laquelle la société a appliqué la TVA sur marge, ce que lui refuse l'administration fiscale...

TVA sur marge : en cas de changement des caractéristiques du bien vendu

Dans cette affaire, une société a acquis un ensemble immobilier composé de terrains et de constructions (des « tènements immobiliers » en pratique). Cette acquisition a été faite auprès de particuliers pour laquelle, parce que les particuliers ne sont pas assujettis à la TVA, la société n'a bénéficié d'aucun droit à déduction de TVA.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet de créations de parcelles à la suite desquelles les terrains dépourvus de construction ont été revendus comme terrain à bâtir. La société a donc soumis cette opération de revente à la TVA calculée sur la marge, dès lors qu'elle n'a pu déduire aucune TVA lors de l'acquisition de l'ensemble immobilier.

Mais l'administration fiscale, à l'occasion d'un contrôle, lui a refusé le bénéfice de ce régime de TVA sur marge : pour elle, la TVA doit être calculée sur le prix total de vente, et non pas sur la marge, car le bien revendu n'est pas, juridiquement, le même.

Plus spécialement, elle considère que le régime de la TVA sur marge suppose que les caractéristiques physiques et la qualification juridique du bien revendu n'aient pas été modifiées avant la vente. Ce qui n'est pas le cas ici...

Mais le juge rappelle que la circonstance que les caractéristiques physiques et la qualification juridique du bien revendu ont été modifiées avant la vente est sans incidence sur l'application de la TVA sur la marge.

TVA sur marge : en cas de vente d'un terrain à la commune pour 1 € symbolique

Un autre point a été mis en avant dans cette affaire, qui concerne cette fois le calcul de la TVA sur la marge.

Pour rappel, en cas de revente par lot d'un immeuble acheté en une seule fois pour un prix global, chaque vente de lot constitue une opération distincte. La TVA est alors calculée sur la base de la différence entre, d'une part, le prix de vente de ce lot et, d'autre part, son prix de

revient estimé en imputant à ce lot une fraction du prix d'achat global de l'immeuble.

Que se passe-t-il si, dans le cadre de cette opération, la société cède des parcelles à la commune pour le prix d'un euro symbolique, en vue de réaliser un élargissement de la voirie communale ?

Pour l'administration fiscale, il ne faut pas tenir compte de ces parcelles pour déterminer le prix d'achat global de l'ensemble immobilier.

Mais le juge rappelle que la cession à la commune, pour un euro symbolique, d'une fraction du terrain acquis était une condition de réalisation de l'opération de lotissement, les parcelles correspondantes faisant partie de l'ensemble immobilier acquis en vue de la réalisation du lotissement.

Dans ces conditions, la société peut alors prendre en compte les sommes versées pour leur acquisition, dans la détermination du prix de revient global et, donc dans la détermination du prix de revient des lots et du calcul de la marge correspondante.

Vous êtes un professionnel de l'immobilier (et, en tant que tel, assujetti à la TVA) et vous venez de vendre un immeuble. La vente est-elle (ou non) soumise à TVA ? Si la vente ne fait pas l'objet d'une exonération, serez-vous taxé sur le prix total ou sur la marge réalisée ?

[Vente d'immeuble : TVA et droits d'enregistrement](#)