

TVA sur marge

Categories : [TVA](#)

Date : 18 mai 2018



On sait que la vente d'un terrain à bâtir par un assujetti agissant en tant que tel est soumise à la TVA de plein droit et que la TVA, selon le cas, est due sur le prix total ou la marge.

Depuis quatre réponses ministérielles publiées en août et septembre 2016, l'administration considérait que le régime de la TVA sur marge n'était applicable que si deux conditions étaient remplies :

- une condition posée par la loi : l'acquisition du terrain n'a pas ouvert droit à déduction;
- et une condition imposée par l'administration : le bien revendu doit être identique au bien acquis « *quant à ses caractéristiques physiques et sa qualification juridique* ».

Par suite, et sur le fondement de cette 2ème condition, le régime de la TVA sur marge était refusé lorsqu'un lotisseur ou un aménageur revendait le terrain en plusieurs lots après avoir opéré une simple division cadastrale. Inversement, si la division avait été opérée par son vendeur, préalablement à l'acquisition de toutes les parcelles issues de cette division, le régime de la TVA sur marge pouvait être appliqué.

La [réponse ministérielle "Vogel" du 17 mai 2018](#) revient sur cette position lorsque le lotisseur ou un aménageur procède après son acquisition à la division foncière en vue de la revente en plusieurs lots. Ces reventes peuvent désormais bénéficier du régime de la TVA sur marge dès lors que seule la condition d'identité juridique est respectée. Cette nouvelle doctrine s'applique aux opérations en cours.