



# TVA sur marge sur vente d'immeubles : la condition d'identité des biens immobiliers acquis et cédés est-elle valide ?

19 mai 2021

L'article 392 de la Directive 2006/112/CE, transposé en France à [l'article 268 du Code Général des Impôts](#), offre la possibilité aux Etats membres de prévoir l'application du régime de la TVA sur marge aux cessions d'immeubles, dès lors que l'assujetti revendeur n'a pas pu déduire la TVA sur l'acquisition initiale du bien.

Ce régime spécifique suppose que le bien revendu soit identique au bien acquis.

Deux réponses ministérielles de 2016 ont précisé que cette condition d'identité porte sur les caractéristiques physiques du bien.

Toutefois, une réponse ministérielle ultérieure ([Vogel, 17/05/18, n°04171](#)) entend la condition d'identité entre le bien acquis et celui revendu comme étant de nature juridique et non physique.

Le Conseil d'Etat, dans une décision du [27 mars 2020, SARL Promialp, n°428334](#), a considéré que le régime de la TVA sur marge ne peut pas s'appliquer à une cession de terrain à bâtir lorsque le bien initialement acquis avait le caractère d'immeuble bâti.

La doctrine administrative ([BOI-TVA-IMM-10-20-10 n°10 du 13 mai 2020](#)) ne fait que reprendre le considérant de principe de la décision du Conseil d'Etat du 27 mars 2020 qui confirme la validité de la condition d'identité juridique en ne distinguant à ce stade que le terrain à bâtir de l'immeuble bâti.

Toutefois, une nouvelle décision du Conseil d'Etat, [Icade Promotion Logement du 25 juin 2020](#), a soulevé la difficulté d'appréciation de la condition d'identité juridique entre un terrain non à bâtir et un terrain à bâtir.

Cette difficulté fait l'objet d'une question préjudicielle devant la CJUE. Une deuxième question préjudicielle est par ailleurs posée, celle de la validité de la condition

d'identité physique/matérielle du bien pour l'application du régime de la TVA sur marge.

En conséquence, la CJUE sera amenée à se prononcer d'une part sur la nature de la condition d'identité (i.e. juridique et/ou physique) et d'autre part sur la composante juridique de l'identité des biens (i.e. la typologie de qualifications juridiques des biens).

Dans un souci de clarification, la réponse ministérielle [Romain Grau du 27 avril 2021](#) confirme l'application du régime de la TVA sur marge à la cession de terrains à bâtir en cas de simples travaux d'aménagement permettant à divers réseaux de desservir les terrains.

En outre, il est confirmé dans cette réponse que le changement de qualification entre le moment de l'acquisition et celui de la revente de terrain non à bâtir, ne constitue pas un changement de qualification juridique pour l'application du régime de la TVA sur marge. Elle précise également que le traitement comptable du bien immobilier enregistré en *stock* ou en immobilisation est sans incidence sur l'application du régime de la TVA sur marge.

**En conclusion, l'Administration fiscale a indiqué qu'elle s'en remettra à l'interprétation de l'article 392 de la Directive 2006/112/CE donnée par la CJUE qui s'imposera aux Etats membres.**

## Contacts



**Elvire Tardivon-Lorizon**

Avocat - Associée

E : [etardivonlorizon@avocats-gt.com](mailto:etardivonlorizon@avocats-gt.com)

T : +33 (0) 1 41 16 27 32



**Tommy Meziane Petersen**

Avocat

E : [TMeziane-Petersen@avocats-gt.com](mailto:TMeziane-Petersen@avocats-gt.com)