

## Exonération fiscale des achats de terrains avec obligation de construire

lundi 16 mai 2011, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 16 mai 2011).

On sait que désormais les acquisitions d'immeubles réalisées par les assujettis à la TVA sont exonérées de droit de mutation à titre onéreux lorsque l'acte d'acquisition contient l'engagement par l'acquéreur d'effectuer dans un délai de quatre ans des travaux :

ou nécessaires pour terminer un immeuble inachevé (CGI, art. 1594-0 G, A, I et II). Lesdites opérations sont alors soumises au droit fixe de 125 euro (CGI, art. 691 bis). Ce dispositif a été aménagé par l'article 16 de la 1<sup>re</sup> loi de finances rectificative pour 2010 qui, afin de tirer les conséquences de la réforme de la TVA sur les opérations immobilières et d'offrir plus de souplesse aux opérateurs assujettis, a prévu la possibilité de transmettre l'engagement de construire, de substituer rétroactivement un engagement de revente à l'engagement de construire et de bénéficier d'une prorogation tacite du délai d'exécution des travaux. Le décret n° 2011-263 en référence précise :- **La portée de l'exonération lorsque l'engagement de construire ne peut porter que sur une partie de l'immeuble.** Si l'engagement a pour objet la construction de maisons individuelles, l'exonération s'applique à une fraction du prix d'acquisition égale au rapport entre la superficie pour laquelle elle est applicable et celle du terrain acquis (CGI, ann. III, art. 266 bis nouveau, II, al. 1<sup>er</sup>). Si l'engagement a pour objet la surélévation d'un immeuble bâti existant, l'exonération s'applique à une fraction du prix d'acquisition égale au rapport entre, d'une part, la surface hors oeuvre brute des locaux résultant de la surélévation et, d'autre part, la somme de cette dernière surface et de la surface hors oeuvre brute de l'immeuble acquis (CGI, ann. III, art. 266 bis nouveau, II, al. 2).- **Les obligations déclaratives à la charge de l'opérateur ayant souscrit l'engagement de construire.** L'opérateur doit préciser dans son engagement de construire l'objet des travaux. Selon un projet d'instruction administrative mis en ligne le 14 mars 2011 et d'ores et déjà opposable à l'Administration fiscale, l'engagement de construire doit notamment indiquer si les travaux prévus consistent en une construction nouvelle, en une surélévation à partir d'un immeuble existant ou à rendre celui-ci à l'état neuf, ou encore à terminer un immeuble inachevé) et leur consistance. L'opérateur doit justifier de l'exécution des travaux en souscrivant la déclaration spéciale mentionnée au I de l'article 244 de l'annexe II au CGI (ann. III, art. 266 bis nouveau, I) ; c'est l'imprimé 940.- **Les procédures de demandes de prorogation du délai d'exécution des travaux et de substitution d'un engagement de revente à l'engagement de construire.** La demande de prorogation doit être faite au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle doit être envoyée par pli recommandé avec demande d'AR postale, être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution (CGI, ann. III, art. 266 bis nouveau, III, 2<sup>e</sup> phrase). La demande de substitution d'engagements doit être formulée en envoyant au service des impôts, même forme que ci-dessus, une déclaration faisant référence à la date et au numéro d'enregistrement et de publication de l'acte de mutation comportant l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement et précisant l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution (CGI, ann. III, art. 266 bis nouveau). Ces dispositions sont applicables depuis le 14 mars 2011. [Décret n° 2011-263, 11 mars 2011 ; J.O. du 13 mars 2011](#)