

# TVA immobilière sur la marge : notion de terrain à bâtir à l'échelle de la parcelle

## DÉCISION DE JUSTICE

---

CAA Lyon, 5ème chambre – N° 19LY00541 – ministre de l'économie, des finances et de la relance c/ SARL Echo 5 – 16 juin 2022 – C+ [↗](#)

Arrêt annulé en cassation : CE, 2 avril 2024, n° 466644, C et renvoi sous le n° 24LY00859  
rejugé le 4 juillet 2024

## INDEX

---

### Mots-clés

TVA immobilière, TVA sur la marge, Revente soumise à TVA, Marchands de biens, Notion de terrains à bâtir, Cession de terrains à bâtir, Renvoi préjudiciel à la CJUE, Article 99 du règlement de procédure, Directive TVA, Opérations taxables, Article 268 du code général des impôts, Article 257 du code général des impôts

### Rubriques

Fiscalité

## Résumé

<sup>1</sup> Dans l'ordonnance du 10 février 2022 par laquelle elle s'est prononcée sur les questions dont la cour administrative d'appel de Lyon l'avait saisie à titre préjudiciel, la Cour de justice de l'Union européenne a dit pour droit que l'article 392 de la directive 2006/112/CE du Conseil, du 28 novembre 2006, relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée, doit être interprété en ce sens qu'il exclut l'application du régime de taxation sur la marge à des opérations de livraison de terrains à bâtir lorsque ces terrains acquis bâtis sont devenus, entre le moment de leur acquisition et celui de leur revente par l'assujetti, des terrains à bâtir, mais qu'il n'exclut pas l'application de ce régime à des opérations de livraison de terrains à bâtir lorsque ces terrains ont fait l'objet, entre le moment de leur acquisition et celui de leur revente par l'assujetti, de modifications de leurs caractéristiques telles qu'une division en lots [1].

<sup>2</sup> Il résulte de l'interprétation ainsi donnée par la Cour de justice de l'Union européenne en réponse aux questions posées par la cour de Lyon que, contrairement à ce qu'a jugé le tribunal administratif, l'administration fiscale, pour remettre en cause l'applicabilité à l'opération litigieuse des dispositions de l'article 268 précité du code général des impôts, pouvait légalement opposer au contribuable la circonstance que les terrains revendus comme terrains à bâtir ne devaient pas avoir été préalablement acquis comme terrains bâtis [2].

<sup>3</sup> Dès lors qu'il incombe à la juridiction de vérifier, en tenant compte des définitions prévues par la législation nationale et de toutes les circonstances dans lesquelles se sont déroulées les opérations en cause, si les biens acquis par l'assujetti relèvent de la notion de « terrain à bâtir » au sens du 3 précité de l'article 12 de la directive et, ainsi, du champ d'application de l'article 392, et que les possibilités réglementaires de construction prévues par le droit interne sont susceptibles de varier au sein d'une même unité foncière, la prise en compte des règles dégagées par la Cour de justice de l'Union européenne implique que la qualification éventuelle de terrain à bâtir doit s'apprécier distinctement pour chaque parcelle constituant le bien immobilier initialement acquis par l'assujetti [3].

<sup>4</sup> Il en résulte qu'une parcelle non bâtie peut recevoir la qualification de terrain à bâtir alors même qu'elle se situe au sein d'une unité foncière supportant une construction sur une ou plusieurs autres parcelles. Décharge du supplément de TVA résultant de la remise en cause du régime de la marge dans cette hypothèse.

<sup>5</sup> *15-03-02-01, Communautés européennes et Union européenne, Application du droit de l'Union européenne par le juge administratif français, Renvoi préjudiciel à la CJUE, Question préjudicielle,*

### *Interprétation du droit de l'Union*

6

*19-06-02-08-01, Taxe sur la valeur ajoutée, TVA immobilière, TVA sur la marge, Marchands de biens, Article 268 du code général des impôts, Directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006, Article 392 de la Directive TVA, Article 392 de la directive du 28 novembre 2006, Opérations immobilières soumises au régime de la TVA sur la marge, Opérations de livraisons de terrains à bâtir, Terrains acquis bâtis, Revente, Division par lots, Cession de terrains à bâtir, Terrains acquis en vue de leur revente, Cession de terrains à bâtir qui avaient le caractère d'un terrain bâti lors de leur acquisition, Application du droit de l'Union européenne par le juge administratif français, Opérations immobilières soumises au régime de la TVA sur la marge (art. 268 du CGI), Cession de terrains à bâtir acquis en vue de leur revente, Champ d'application, Exclusion, Cession de terrains à bâtir qui avaient le caractère d'un terrain bâti lors de leur acquisition, Notion de terrain à bâtir au sens de l'article 257 du CGI, Appréciation de cette qualification à l'échelle de l'unité foncière : absence, Appréciation de cette qualification à l'échelle de la parcelle : existence.*

## NOTES

---

[1] Cf. CJUE, ordonnance C-191/21 du 10 février 2022, ministre de l'Économie, des Finances et de la Relance c/ société Les Anges d'Eux SARL, Echo 5 SARL, Cletimmo SAS. Rappr. CJUE 30 septembre 2021, Icade Promotion SAS c/ ministre de l'action et des comptes publics, C-299/20 ; CE, 12 mai 2022, société Icade Promotion, n° 416727, à paraître aux Tables. [Retour au texte](#)

[2] Cf. CE, 27 mars 2020, ministre de l'action et des comptes publics c/ société Promialp, n° 428234, aux Tables [Retour au texte](#)

[3] Inédit. Cf. sol. contr. CAA Lyon, 2ème chambre, 21 juin 2022, *ministre de l'action et des comptes publics c/ société Promialp*, n° 20LY01230, C+ s'agissant d'une division parcellaire ne formant pas une opération unique avec l'achat du terrain bâti. [Retour au texte](#)