

**. UNE FISCALITÉ IMMOBILIÈRE SUR LA VOIE DE LA SIMPLIFICATION**

Le double tableau ci-après résume l'évolution de la fiscalité immobilière, avant et après l'entrée en vigueur des présentes dispositions. A défaut de devenir totalement limpide, la situation de la fiscalité immobilière se trouverait cependant **réellement simplifiée**.

**AVANT L'ENTRÉE EN APPLICATION DE L'ARTICLE**

		Objet de la mutation	Acheteur		
			Marchand de biens	Particulier	Assujetti
<b>Vendeur</b>	<b>Marchand de biens (dont lotisseurs)</b>	Terrain nu	Engagement de revendre : TVA sur marge (art. 257-6°) + DMTO à 0,715 % <sup>164(Ⓢ)</sup> (art. 115)	TVA sur marge (art. 257-6°) + DMTO à 5,09 % <sup>165(Ⓢ)</sup>	TVA sur marge (art. 257-6°) + DMTO à 5,09 %
		Terrain à bâtir (TAB) <sup>166(Ⓢ)</sup>	Engagement de construire conférant au terrain sa qualité de TAB (à défaut, règles applicables aux terrains nus) :  - TVA sur le prix total (art. 257-7) par autoliquidation par l'acquéreur (art. 285-3) <sup>167(Ⓢ)</sup>  - Exonération de DMTO (art. 1594-0 G)	Les terrains destinés à la construction d'un immeuble à usage d'habitation sont soumis à la TVA sur la marge (combinaison art. 257-7° 1 a 4 <sup>ème</sup> alinéa et art. 257-6°) + DMTO à 5,09 %	Engagement de construire conférant au terrain sa qualité de TAB (à défaut, règles applicables aux terrains nus) :  - TVA sur le prix total (art. 257-7), autoliquidation par l'acquéreur (art. 285-3) <sup>168(Ⓢ)</sup>  - Exonération de DMTO (art. 1594-0 G)
		Immeuble neuf <sup>169(Ⓢ)</sup>	TVA sur le prix total (art. 257-7) et DMTO réduits à 0,715 % (art.1594 F quinquies)		
		Immeuble autre qu'un immeuble neuf <sup>170(Ⓢ)</sup>	Si engagement de revendre : TVA sur marge (art.257-6) et DMTO réduits à 0,715 % (art.1115)  ou  Si engagement de construire : cf règles applicables aux TAB	TVA sur marge (art. 257-6°)  +  DMTO à 5,09 %	TVA sur marge (art. 257-6°) et DMTO 5,09 %  ou  Si engagement de construire : cf règles applicables aux TAB
<b>Particuliers</b>	Terrain nu	Hors champ d'application TVA:	Hors champ TVA - DMTO à 5,09 %	Hors champ TVA - DMTO à	

			DMTO réduits à 0,715 % (art.1115) si engagement de revendre ou à 5,09 % à défaut d'engagement		5,09 %
		TAB	Engagement de construire conférant au terrain sa qualité de TAB (à défaut règles applicables aux terrains nus) :  - TVA sur le prix total (art. 257-7) par autoliquidation par l'acquéreur (art. 285-3)  - Exonération de DMTO (art. 1594-0 G)	Hors champ TVA - DMTO à 5,09 %	Engagement de construire conférant au terrain sa qualité de TAB (à défaut, règles applicables aux terrains nus) :  - TVA sur le prix total (art. 257-7) par autoliquidation par l'acquéreur (art. 285-3)  - Exonération de DMTO (art. 1594-0 G)
		Immeuble neuf	TVA sur le prix total (art. 257-7) et DMTO réduits à 0,715 % (art.1594 F <i>quinquies</i> )		
		Immeuble autre qu'un immeuble neuf	Si engagement de revendre : Hors champ TVA et DMTO réduits à 0,715 % (art. 1115)  Si engagement de construire : cf règles TAB	Hors champ TVA - DMTO 5,09 %	Hors champ TVA - DMTO 5,09 %  ou :  Si engagement de construire : cf règles TAB
	<b>Assujetti n'intervenant pas en qualité de marchand de biens (promoteurs)</b>	Terrain nu	Hors champ d'application TVA : DMTO réduits à 0,715 % (art.1115) si engagement de revendre ou à 5,09 % à défaut d'engagement	Hors champ TVA - DMTO à 5,09 %	Hors champ TVA - DMTO à 5,09 %
		TAB	Engagement de construire conférant au terrain sa qualité de TAB (à défaut, règles applicables aux terrains nus) :  - TVA sur le prix total (art. 257-7) par autoliquidation par	Les terrains destinés à la construction d'un immeuble à usage d'habitation sont soumis à la TVA sur la marge (combinaison art. 257-7° 1 a 4 <sup>ème</sup> alinéa et art. 257-6°) + DMTO à 5,09 %	Engagement de construire conférant au terrain sa qualité de TAB (à défaut, règles applicables aux terrains nus) :  - TVA sur le prix total (art. 257-7) par autoliquidation

			l'acquéreur (art. 285-3)  - Exonération de DMTO (art. 1594-0 G)		par l'acquéreur (art. 285-3)  - Exonération de DMTO (art. 1594-0 G)
		Immeuble neuf	TVA sur le prix total (art. 257-7) et DMTO réduits à 0,715 % (art.1594 F <i>quinquies</i> )		
		Immeuble autre qu'un immeuble neuf	Si engagement de revendre : Hors champ TVA et DMTO réduits à 0,715 % (art. 1115)  Si engagement de construire : cf règles TAB	Hors champ TVA - DMTO 5,09 %	Hors champ TVA - DMTO 5,09 %  ou :  Si engagement de construire : cf règles TAB

Source : DLF

**APRÈS L'ENTRÉE EN APPLICATION DE L'ARTICLE**

		Objet de la mutation	Acheteur	
			Assujetti à la TVA	Non assujetti à la TVA
<b>Vendeur</b>	<b>Assujetti à la TVA</b>	Terrain NAB	Exonéré de TVA (art. 261-5-2°), mais option possible (260-5° bis) pour une taxation sur le prix total + DMTO à 5,09 % (sauf engagement de revendre, DMTO à 0,715 % - art. 1115)	Exonéré de TVA (art. 261-5-2°), mais option possible (260-5° bis) pour une taxation sur le prix total + DMTO à 5,09 % <sup>171</sup>
		Terrain à bâtir (TAB) <sup>172</sup>	<p>TVA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le prix total, lorsque le terrain avait ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant.</li> <li>- sur la marge lorsque le terrain n'avait pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant.</li> </ul> <p>DMTO :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- engagement de construire : exonération de DMTO (art. 1594-0 G)</li> <li>- engagement de revendre : DMTO réduits à 0,715 % (art. 1115)</li> <li>- aucun engagement : DMTO de droit commun.</li> </ul>	<p>TVA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le prix total, lorsque le terrain avait ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant<sup>173</sup></li> <li>- sur la marge lorsque le terrain n'avait pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition par le cédant.</li> </ul> <p>DMTO :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5,09 % lorsque la mutation est soumise à la TVA sur la marge</li> <li>- 0,715 % lorsque la mutation est soumise à la TVA sur le prix total (art. 1594 F <i>quinquies</i>)</li> </ul>
		Immeuble neuf	TVA sur prix total + DMTO réduits à 0,715 % (art. 1594 F <i>quinquies</i> )	
	Immeuble autre qu'un immeuble neuf	Exonéré de TVA (art. 261-5-2°), mais option possible (260-5° bis) pour une taxation sur le prix total + DMTO à 5,09 % (sauf engagement de revendre - art. 1115), ou application du régime de la marge (et DMTO de droit commun)	Exonéré de TA (art. 261-5-2°), mais option possible (260-5° bis) pour une taxation sur le prix total + DMTO à 5,09 % <sup>174</sup>	
<b>Non assujetti à la TVA</b>	Terrain NAB	<p>TVA : hors du champ d'application</p> <p>DMTO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- engagement de construire: exonération de DMTO (art. 1594-0G)</li> </ul>	Hors du champ d'application de la TVA - DMTO à 5,09 %	

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- engagement de revendre : DMTO réduits à 0,715 % (art. 1115)</li> <li>- aucun engagement : DMTO de droit commun.</li> </ul>	
		TAB	<p>TVA : hors du champ d'application</p> <p>DMTO :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- engagement de construire : exonération de DMTO (art. 1594-0 G)</li> <li>- engagement de revendre : DMTO réduits à 0,715 % (art. 1115)</li> <li>- aucun engagement : DMTO de droit commun.</li> </ul>	Hors du champ d'application de la TVA - DMTO à 5,09 %
		Immeuble neuf	<p>Si le cédant avait au préalable acquis immeuble cédé comme immeuble à construire : TVA sur le prix total (257-I-3-b 1°) et DMTO réduits à 0,715 % (art. 1594 F <i>quinquies</i>)</p> <p>Si le cédant n'avait pas acquis l'immeuble en tant qu'immeuble à construire, hors champ TVA - DMTO à 5,09 % (sauf engagement de revendre, DMTO à 0,715 % art. 1115)</p>	<p>Si le cédant avait au préalable acquis immeuble cédé comme immeuble à construire : TVA sur le prix total (257-I-3-b 1°) et DMTO réduits à 0,715 % (art. 1594 F <i>quinquies</i>)</p> <p>Si le cédant n'avait pas acquis l'immeuble en tant qu'immeuble à construire, hors champ TVA et DMTO à 5,09 %</p>
		Immeuble autre qu'un immeuble neuf	<p>Hors du champ d'application de la TVA - DMTO à 5,09 %, sauf engagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de revendre (DMTO à 0,715 % - art. 1115) ;</li> <li>- de construire (exonération de DMTO : art. 1594-0 G).</li> </ul>	Hors du champ d'application de la TVA - DMTO à 5,09 %

Source : DLF