

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 JUILLET 2024

Envoyé en préfecture le 22/07/2024

Reçu en préfecture le 22/07/2024

Publié le

ID : 056-215600263-20240718-D2024058-DE

L'an deux-mil-vingt-quatre, le dix-huit juillet, à 19h30 heures, le Conseil municipal de Bubry, régulièrement convoqué le douze juillet, s'est réuni, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Roger THOMAZO, Maire.

Présents : Roger THOMAZO – Nicole GUILLEMOT – Pierrick ROBERT – Marie-Françoise JULE – Sylvain MALVOISIN – Marie-Antoinette LE GAL – Yann WANES – Guénahel PERICO – Anne LE GUYADER-GRANDVALET – Julie LE STRAT – Véronique NIGNOL – Bernard FRANCK – Véronique NICOLAS – Benjamin JOCHER

Monsieur Jean-Yves LE STUNFF a donné procuration à Monsieur Roger THOMAZO
Monsieur Julien CANO a donné procuration à Monsieur Guénahel PERICO
Madame Véronique LE MOULEC a donné procuration à Madame Véronique NICOLAS

Absents excusés : Anne-Christine RAUTUREAU – Christian FOLL

FINANCES – LOTISSEMENT « LEN BRAS » – MODIFICATION DU REGIME DE TVA APPLICABLE AU PRIX DE VENTE DES LOTS	2024-056
---	-----------------

Madame Marie-Françoise JULE, adjointe déléguée aux finances, informe l'Assemblée que les règles ont changé concernant l'application de la TVA sur la marge prévue par l'article 268 du CGI.

Celle-ci est subordonnée à une condition d'identité juridique entre le bien acquis et le bien vendu.

Il en résulte que la vente d'un terrain à bâtir, détaché d'une parcelle acquise bâtie ne peut pas être soumise à la TVA sur la marge.

Ainsi, l'administration admet que la condition d'identité juridique est remplie lorsqu'un document d'arpentage ou un permis d'aménager sont intervenus antérieurement à l'acquisition initiale.

Cependant, dans un arrêt rendu le 11 octobre 2022 (n° 464561), le Conseil d'Etat a jugé que, pour que la condition d'identité de qualification juridique soit remplie, il ne suffit pas que la division parcellaire ait été prévue et autorisée de manière précise préalablement à l'acquisition, mais il est également nécessaire que les terrains à bâtir aient été acquis en tant que tels, distinctement des terrains supportant les constructions.

En d'autres termes, la TVA sur la marge ne sera pas applicable à la vente d'un terrain à bâtir, détaché du terrain d'assiette d'un immeuble bâti quand bien même la division parcellaire est intervenue antérieurement à l'acquisition et est mentionnée précisément à l'acte, si la désignation des biens acquis ne distingue pas la parcelle supportant l'immeuble bâti et les parcelles de terrains à bâtir issues de la division.

Par conséquent, pour que la TVA sur la marge soit applicable, il est nécessaire que :

- La division parcellaire soit intervenue antérieurement à l'acquisition initiale.
- L'acte d'acquisition stipule que l'acquisition porte sur la parcelle supportant l'immeuble bâti et sur les parcelles issues de la division, chaque parcelle étant clairement et distinctement identifiée en tant que telle.

Un arrêt rendu par le Conseil d'Etat le 02 avril 2024 donne raison au Trésor Public de refuser le régime de la TVA sur marge, au motif que le titre de propriété ne permettait pas de constater que le bien revendu avait une nature juridique identique au bien acquis (Condition désormais nécessaire).

Par conséquent, le terrain « Len bras » a été acheté comme terrain agricole, la division parcellaire est intervenue après, donc la TVA sur la marge n'est pas applicable.
Les prix de vente des lots sont modifiés comme suit :

N° de lot	Surface en m ²	Prix de vente HT	TVA	Prix de vente TTC
1	363	15 125 €	3 025 €	18 150 €
2	345	14 375 €	2 875 €	17 250 €
3	468	23 400 €	4 680 €	28 080 €
4	470	23 500 €	4 700 €	28 200 €
5	469	23 450 €	4 690 €	28 140 €
6	536	26 800 €	5 360 €	32 160 €
TOTAL	2 651	126 650 €	25 330 €	151 980 €

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'instruction comptable M57,

VU la délibération n°2023-056 du Conseil municipal en date du 06/10/2023,

VU la délibération n°2024-032 du Conseil municipal en date du 15/03/2024,

VU le plan de vente,

Après avoir pris connaissance des éléments, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **MODIFIE** le prix de vente des lots tel que proposé ci-dessus,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer les actes de vente ainsi que toutes les pièces nécessaires pour la vente des lots.

VOTE

Votants : 17

Pour : 17

Abstention :

Contre :

Pour extrait certifié conforme

**La secrétaire de séance,
Julie LE STRAT**



**Le Maire,
Roger THOMAZO**

