

AR Prefecture

017-200041614-20230411-2023_04_10-DE
Reçu le 24/04/2023Aunis-
SudMa Communauté
de Communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES AUNIS SUD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 11 avril 2023
DELIBERATION n°2023_04_10

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES OUEST 2 – SURGERES - VENTE D'UN TERRAIN (LOT N°16)

Nombre de membres :			L'an deux mille vingt-trois, le onze avril à dix-huit heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Aunis Sud, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la Communauté de Communes sur la commune de Surgères, sous la présidence de Monsieur Jean GORIOUX.
En exercice	Présents	Votants	
50	32	36	
Quorum : 26			
Présents / Membres titulaires :			
Jean GORIOUX (a reçu pouvoir de Pascale BERTEAU) – Catherine DESPREZ - Christian BRUNIER – Raymond DESILLE – Walter GARCIA - Micheline BERNARD - Gilles GAY - Pascal TARDY - Christophe RAULT (a reçu pouvoir de Christelle GRASSO) – Barbara GAUTIER - Pascale GRIS – Didier BARREAU (a reçu pouvoir de Marylise BOCHE) – Anne Sophie DESCAMPS - Joël LALOYAUX - Marie-France MORANT – François PELLETIER – Hervé GAILDRAT - Olivier DENECHAUD – Baptiste PAIN – Eric BERNARDIN - Nadia AUDEBERT - Lydia BERETTI - Philippe BARITEAU – Emmanuel NICOLAS (a reçu pouvoir de Jean-Michel SOUSSIN) – Bruno CALMONT – Philippe BODET – Martine LLEU – Jean-Yves ROUSSEAU – Stéphane AUGÉ - Danielle BALLANGER - Thierry PILLAUD			
Présent/ Membre suppléant :			
Françoise DURRIEU			
Absents :			
Éric GUINOISEAU, Steve GABET, David CHAMARD, Matthieu CADOT, Jean-Pierre SECQ, Younes BIAR, Laurent ROUFFET, Didier TOUVRON (excusé), Thierry BLASZEZYK Florence VILLAIN, Angélique PEINTRE (excusée), Alisson CURTY (excusée), Sylvie PLAIRE, Frédérique RAGOT			
Secrétaire de Séance :			Auteur de l'acte : Jean GORIOUX, Président
Anne-Sophie DESCAMPS			
Convocation envoyée le :			Télétransmission en préfecture le : 24 AVR. 2023
4 avril 2023			n°: 017-200041614-20230411-2023_04_10-DE
Affichage de la convocation le :			Date de publication sur le site Internet :
4 avril 2023			25 AVR. 2023

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES OUEST 2 – SURGERES - VENTE D'UN TERRAIN (LOT N° 16)

Vu la demande de Monsieur David DELANDE représentant l'entreprise TCPI spécialisée dans la réalisation de faux plafonds décoratifs et cloisons de doublage, domiciliée à Surgères, pour l'achat d'un terrain cadastré section AS n° 588 formant le lot n° 16, d'une superficie de 2757 m², sis dans le Parc d'activités économiques Ouest 2 à Surgères, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, en vue d'y construire un pôle d'entreprises comprenant un bâtiment principal (composé de trois locaux) et un espace de coworking (salle de réunion et cinq box de 15 m²)

Vu l'estimation du service local des Domaines, établie en date du 13 août 2021 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale des lots à bâtir à 28,00 € le m², estimation sollicitée conformément aux dispositions de la loi n° 95-127 du 8 février 1995, notamment codifiée aux articles L. 311-1 et L. 311-8-I du Code des Communes,

Vu l'article N°268 du Code Général des Impôts qui prévoit que « *si l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition est constituée par la différence entre le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent* », d'où l'application du principe de la T.V.A. sur marge,

Vu les divergences de position entre l'administration fiscale et les juridictions du fond quant aux conditions à remplir pour appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

Vu l'arrêt du 27 mars 2020 du Conseil d'Etat (CE, 27 mars 2020, N°428234) qui avance le principe selon lequel seuls les terrains à bâtir qui ont été acquis précédemment comme terrains n'ayant pas le caractère d'immeuble bâtis entrent dans le champ d'application du régime de taxation sur la marge (BOI-TVA-IMM-10-20-10-13/05/2020 N°20), arrêt qui a été repris depuis par deux nouvelles décisions du Conseil d'Etat du 1^{er} juillet 2020,

Vu qu'à la lecture de cet arrêt la condition que l'acquisition du bien n'ait pas ouvert droit à déduction de la T.V.A. ne suffit pas, à elle seule, pour soumettre automatiquement la revente au régime de la marge, et que la condition d'identité juridique semble exigée et l'identité de caractéristique physique écartée,

Vu les questions posées par le Conseil d'Etat à la Cour de Justice de l'Union Européenne sur l'interprétation de l'article N°392 de la directive T.V.A. du 28 novembre 2006 sur lequel repose le régime national de la T.V.A. sur marge prévu à l'article N°268 du CGI,

Considérant qu'en l'absence d'un nouvel éclairage sur ce sujet, et pour sécuriser cette cession, il convient d'appliquer le régime de la T.V.A. sur marge,

Considérant que les acquisitions de terrains dédiés au Parc d'activités économiques Ouest 2 à Surgères n'ont pas été soumises à T.V.A.,

Considérant que la vente de ce terrain pourra être réalisée par l'intermédiaire d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente à Monsieur David DELANDE, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur David DELANDE,

Monsieur Walter GARCIA, Vice-Président en charge du développement économique, propose la vente du terrain cadastré section AS n° 588 formant le lot n° 16, d'une superficie de 2757 m², sis dans le Parc d'activités économiques Ouest 2 à Surgères, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUI-H, à Monsieur David DELANDE, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur David DELANDE. Cette vente se traduira par la signature d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente.

AR Prefecture

017-200041614-20230411-2023_04_10-DE
Reçu le 24/04/2023

Si un avant contrat de vente est nécessaire il précisera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,

Il est proposé de réaliser cette vente au prix de 28,00 € H.T. le m², soit 77 196,00 € H.T. et 91 121,38 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

Surface cessible	2757 m ²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	7 569,09 €
Prix de vente H.T.	77 196,00 €
Marge H.T.	69 626,91 €
T.V.A. sur marge	13 925,38 €
Marge T.T.C.	83 552,29 €
Prix de vente T.T.C.	91 121,38 €

Cependant, et en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 28,00 € H.T. le m², soit 77 196,00 € H.T. et 92 635,20 € T.T.C.,

Ces explications entendues, **Monsieur le Président** demande au Conseil Communautaire de se prononcer sur la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

A l'unanimité

- Donne acte au rapporteur des explications ci-dessus détaillées,
- **Autorise** Monsieur le Président à signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur David DELANDE, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur David DELANDE, pour un terrain cadastré section AS n° 588 formant le lot n° 16, d'une superficie de 2757 m², sis dans le Parc d'activités économiques Ouest 2 à Surgères, au prix de 28,00 € H.T. le m², soit 77 196,00 € H.T. et 91 121,38 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

Surface cessible	2757 m ²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	7 569,09 €
Prix de vente H.T.	77 196,00 €
Marge H.T.	69 626,91 €
T.V.A. sur marge	13 925,38 €
Marge T.T.C.	83 552,29 €
Prix de vente T.T.C.	91 121,38 €

- Dit qu'en fonction de l'évolution de la jurisprudence concernant l'application ou pas du régime de la T.V.A. sur marge pour cette vente de terrain à bâtir, et si ce régime vient à ne plus s'appliquer au moment de la réitération par acte authentique, il conviendra alors de réaliser cette vente au prix de 28,00 € H.T. le m², soit 77 196,00 € H.T. et 92 635,20 € T.T.C. Que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation,
- Dit que si un avant contrat de vente est nécessaire il sera signé devant notaire, et qu'il déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives,

AR Prefecture

017-200041614-20230411-2023_04_10-DE
Reçu le 24/04/2023

- Dit que le contrat de vente sera signé devant notaire,
- Joint à la présente délibération l'avis du Domaine sur la valeur vénale et le plan de bornage établie par un Géomètre-Expert,
- Dit que l'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur,
- Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-président en charge du Développement Economique à prendre toutes dispositions pour ce qui concerne le suivi administratif, technique et financier de la présente délibération.

Le Président



Jean GORIOUX



Le secrétaire de séance



Anne-Sophie DESCAMPS

Détails et voies de recours

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Président dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.