



Ma Communauté  
de Communes

**DECISION DU PRESIDENT N° 2023D82**

**Portant sur la vente du lot n° 12 du parc d'activités économiques du Cluseau (Vouhé)**

**Le Président de la Communauté de Communes Aunis Sud**

**Vu** les statuts de la Communauté de Communes Aunis Sud,

**Vu** la délibération n° 2023-05-19 du Conseil Communautaire en date du 16 mai 2023 donnant délégation à Monsieur Jean GORIOUX, Président, pour décider de toute cession de terrains situés dans les zones et parcs d'activités économiques de la Communauté de Communes Aunis Sud, sur avis du Bureau,

**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<sup>er</sup> 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,

**Vu** l'estimation du service local des Domaines n° 2021-17482-74717, en date du 2 novembre 2021 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale des lots à bâtir du parc d'activités économiques du Cluseau à 17,00 € le m<sup>2</sup>, 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** la demande de Madame Isabelle BAFFET, pour l'achat du terrain cadastré section A n° 620 formant le lot n° 12, d'une superficie de 1 356 m<sup>2</sup>, sis dans le parc d'activités économiques du Cluseau à Vouhé, et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat, et de services » au PLUi-H, en vue d'y construire un bâtiment de 150 m<sup>2</sup> pour le développement d'une activité de réflexologie faciale et l'accueil de professionnels de la santé à travers la location de 5 bureaux,

**AR Prefecture**

017-200041614-20230912-2023D82-DE  
Reçu le 14/09/2023

Vu l'avis du Bureau communautaire en date du 5 septembre 2023,

**Considérant** que les acquisitions de terrains dédiés au Parc d'activités économiques du Cluseau à Vouhé n'ont pas été soumises à T.V.A.,

**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 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 Etienne HIOU, ou à toute société de crédit-bail de son choix, ou à toute autre personne morale représentée par Monsieur Etienne HIOU,

**DECIDE**

**ARTICLE 1 :**

La Communauté de Communes Aunis Sud accepte de signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Madame Isabelle BAFRET, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Madame Isabelle BAFRET, pour un terrain cadastré section A n° 620 formant le lot n° 12, d'une superficie de 1 356 m<sup>2</sup>, sis dans le Parc d'activités économiques du Cluseau à Vouhé, au prix de 17,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, soit 23 052,00 € H.T. et 26 290,97 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

<b>Surface cessible</b>	1 356 m <sup>2</sup>
<b>Prix d'achat ramené à la surface cessible</b>	6 857,17 €
<b>Prix de vente H.T.</b>	23 052,00 €
<b>Marge H.T.</b>	16 194,83 €
<b>T.V.A. sur marge</b>	3 238,97 €
<b>Marge T.T.C.</b>	19 433,79 €
<b>Prix de vente T.T.C.</b>	26 290,97 €

**ARTICLE 2 :**

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 17,00 € H.T. le m<sup>2</sup>, taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) incluse au taux actuellement en vigueur, soit 23 052,00 € H.T. et 27 662,40 € T.T.C. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

**ARTICLE 3 :**

Si un avant contrat de vente est nécessaire, il sera signé devant notaire et déterminera notamment la date butoir pour la signature du contrat de vente du terrain après la levée des clauses suspensives.

**ARTICLE 4 :**

Le contrat de vente sera signé devant notaire.

**ARTICLE 5 :**

L'ensemble des frais sera à la charge de l'acquéreur.

**ARTICLE 6 :**

Madame le Directeur Général des Services de la Communauté de Communes Aunis Sud est chargée de l'exécution de la présente décision, dont ampliation sera notifiée à :

- Monsieur le Sous-préfet de l'Arrondissement de Rochefort,
- Aux Services fiscaux de la Charente-Maritime,
- A Madame Isabelle BAFRET.

**AR Prefecture**

017-200041614-20230912-2023D82-DE  
Reçu le 14/09/2023

Fait à Surgères,  
Le 12 septembre 2023  
Le Président,

Jean GORIOUX



**Télétransmission de la décision en préfecture.**

sous le numéro : 017-200041614-20230912-2023D82-DE

le : **14 SEP. 2023**

**Date de publication** sur le site internet de la Communauté de Communes Aunis Sud : **21 SEP. 2023**

**Auteur de l'acte** : Jean GORIOUX Président de la Communauté de Communes Aunis Sud

**Délais 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](http://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.