

AR Prefecture

017-200041614-20231207-2023D113-DE
Reçu le 08/12/2023

Aunis-
Sud

Ma Communauté
de Communes

DECISION DU PRESIDENT N° 2023D113

Portant sur la vente d'une emprise de 1 647 m² environ à détacher de la parcelle X 331 dans le parc d'activités du Fief Girard – Tranche 2 (Le Thou)

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 la doctrine fiscale (BOI-TVA-IMM-10-20-10-20160302) publiée en date du 2 mars 2016, ainsi que plusieurs réponses ministérielles qui prévoient que pour appliquer la T.V.A. sur marge il est nécessaire que le bien revendu soit identique au bien acquis quant à ses caractéristiques physiques et sa qualification juridique. Le fait de diviser un terrain, et à fortiori de l'aménager, constitue une modification des caractéristiques physiques et juridiques, ce qui a pour conséquence de devoir appliquer la T.V.A. sur la totalité du prix de vente de la cession envisagée,

Vu la décision du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 3 novembre 2016 qui s'oppose à cette doctrine fiscale et considère que seules les stipulations de l'article n° 268 du Code Général des Impôts s'appliquent (T.V.A. sur marge),

Vu l'estimation du service local des Domaines en date du 24 août 2022 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de deux ans, fixant la valeur vénale des parcelles situées dans ce secteur à 21,50 € le m²,

Vu la demande de Messieurs Mickaël RAGUENAUD et Florian CHAMBENOIS représentant la société CAR BROKER, spécialisée dans la vente de véhicules utilitaires d'occasions destinés aux professionnels et particuliers, installée dans le lot n° 5 du parc d'activités économiques du Fief Girard – Tranche 2 (Le Thou) pour l'achat d'une emprise de 1 647 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée section X n° 331 formant le lot n° 4 et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat et services » au PLUi-H, en vue d'y construire un nouveau bâtiment d'activités, ceci pour répondre au développement de l'entreprise,

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

Considérant que même si l'Etat ne semble pas avoir fait appel de la décision du Tribunal Administratif de Grenoble, il continue de faire des contentieux régulièrement en cas d'application de la T.V.A. sur marge dans le cas où cette dernière est mise en œuvre au regard des stipulations de l'article n° 268 du Code Général des Impôts,

AR Prefecture

017-200041614-20231207-2023D113-DE
Reçu le 08/12/2023

Considérant que les acquisitions de terrains pour l'extension du Parc d'activités économiques du Fief Girard (Tranche 2) au Thou n'ont pas été soumises à T.V.A., il est néanmoins proposé, sur la base de la doctrine fiscale ci-dessus référencée, de ne pas appliquer le principe de la T.V.A. sur marge pour la cession envisagée,

Considérant que la vente de ce terrain pourra être réalisée par l'intermédiaire de la signature d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente avec la société CAR BROKER représentée par Messieurs Mickael RAGUENAUD et Florian CHAMBENOIS, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Messieurs Mickael RAGUENAUD et Florian CHAMBENOIS,

Considérant que cette emprise fera l'objet d'un bornage préalablement à la signature du contrat de vente,

DECIDE

ARTICLE 1 :

La Communauté de Communes Aunis Sud accepte de signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Messieurs Mickael RAGUENAUD et Florian CHAMBENOIS, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Messieurs Mickael RAGUENAUD et Florian CHAMBENOIS, pour une emprise de 1 647 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée section X n° 331 formant le lot n° 4 du parc d'activités économiques du Fief Girard – Tranche 2 (Le Thou), au prix de 24,00 € H.T./m², soit 39 528,00 € H.T. environ et 46 069,88 € T.T.C. environ avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

Surface cessible	1 647 m ²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	6 818,58 €
Prix de vente H.T.	39 528,00 €
Marge H.T.	32 709,42 €
T.V.A. sur marge	6 541,88 €
Marge T.T.C.	39 251,30 €
Prix de vente T.T.C.	46 069,88 €

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 24,00 € H.T./m², taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) incluse au taux actuellement en vigueur, soit 39 528,00 € H.T. environ et 47 433,60 € T.T.C. environ. 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.

AR Prefecture

017-200041614-20231207-2023D113-DE
Reçu le 08/12/2023

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 Messieurs Mickael RAGUENAUD et Florian CHAMBENOIS.

Fait à Surgères,
Le 7 décembre 2023
Le Président,

Jean GORIOUX



Télétransmission de la décision en préfecture,
sous le numéro : 017-200041614-20231207-2023D113-DE
le : - 8 DEC. 2023

Date de publication sur le site Internet de la Communauté de Communes Aunis Sud : 14 DEC. 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. 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.