



DECISION DU PRESIDENT N°2025D20

**Portant sur la vente du lot E du parc d'activités économiques du Fief Saint-Gilles
(rue de l'Industrie) à Saint-Georges du Bois**

Le Président de la Communauté de Communes Aunis Sud

Vu les statuts de la Communauté de Communes Aunis Sud,

Vu les délibérations n°2020-07-09 du 16 juillet 2020, n°2020-09-04 du 8 septembre 2020, n°2021-04-03 du 20 avril 2021 et n°2023-05-19 du 16 mai 2023, portant sur les délégations du conseil communautaire à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Aunis Sud,

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,

Vu l'estimation du service local des Domaines N° 2024-17338-93651 du 14 janvier 2025 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de 12 mois, fixant la valeur vénale de la parcelle cadastrée section ZM N°251 formant le lot E du parc d'activités économiques du Fief Saint-Gilles (rue de l'Industrie) à Saint-Georges du Bois à 18,00 € H.T. 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. 311-8-1 du Code des Communes,

AR Prefecture

017-200041614-20250130-2025D20-DE
Reçu le 03/02/2025

Vu la demande de Monsieur Romaric RUPPIN, vétérinaire domicilié à Saint-Georges-du-Bois, pour l'achat d'un terrain cadastré section ZM N°251 formant le lot E, d'une contenance de 2 268 m², sis dans le parc d'activités économiques du Fief Saint-Gilles (rue de l'Industrie) à Saint-Georges du Bois, et situé en secteur à vocation économique (Industrie, Artisanat et Services) au PLUi-H, en vue d'y installer une clinique vétérinaire,

Vu l'avis favorable de la Commission Développement Economique consulté le 8 janvier 2025,

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire le 16 janvier 2025,

Considérant que parmi les délégations octroyées au Président figure celle l'autorisant à 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 Communautaire,

Considérant que les acquisitions de terrains dédiées au parc d'activités économiques du Fief Saint-Gilles (rue de l'Industrie) à Saint-Georges du Bois 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 avec Monsieur Romaric RUPPIN, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Romaric RUPPIN,

DECIDE

ARTICLE 1 :

D'accepter de signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Romaric RUPPIN, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Romaric RUPPIN, pour un terrain cadastré section ZM 251 formant le lot E, d'une contenance de 2 268 m², sis dans le parc d'activités économiques du Fief Saint-Gilles (rue de l'Industrie) à Saint-Georges du Bois, au prix de 18,00 € H.T. le m², soit 40 824,00€ H.T. et 47 385,09 € T.T.C. avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

Surface cessible	2 268 m ²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	8 018,57 €
Prix de vente H.T.	40 824,00 €
Marge H.T.	32 805,43 €
T.V.A. sur marge	6 561,09 €
Marge T.T.C.	39 366,51 €
Prix de vente T.T.C.	47 385,09 €

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 18,00 € H.T. le m², taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) au taux actuellement en vigueur, soit 40 824,00 € H.T. et 48 988,80 € T.T.C. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

AR Prefecture

017-200041614-20250130-2025D20-DE
Reçu le 03/02/2025

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 sur Mer,
- Service de Gestion Comptable de Ferrières,
- Monsieur Romaric RUPPIN.

Fait à Surgères,
Le 30 Janvier 2025
Le Président,

Jean GORIOUX



Télétransmission de la décision en préfecture.

sous le numéro : 017-200041614-20250130-2025D20-DE
le : / 3 FEV. 2025

Date de publication sur le site internet de la Communauté de Communes Aunis Sud : / 3 FEV. 2025

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

Délais et voies de recours

La présente décision 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 décision 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.

AR Prefecture

017-200041614-20250130-2025D20-DE
Reçu le 03/02/2025