

Imagine la future

DECISION DU PRESIDENT N° 2025D58

Portant sur la vente d'une emprise de 1 264 m² environ à détacher du lot H
dans le parc d'activités du Fief Magnou (Forges)

Le Président de la Communauté de Communes Aunis Sud

Vu les statuts de la Communauté de Communes Aunis Sud,

Vu les délibérations N°2023-05-19 du Conseil Communautaire du 16 mai 2023, N°2024-07-15 du Conseil Communautaire du 16 juillet 2024, N°2025-02-04 du Conseil Communautaire du 25 février 2025, N°2025-02-08 du Conseil Communautaire du 25 février 2025 et N°2025-04-12 du Conseil Communautaire du 15 avril 2025 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 Communautaire,

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 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° 2024-17166-58627-AR en date du 21 août 2024 et reçue le même jour, dont la durée de validité est de 12 mois, fixant la valeur vénale des parcelles situées dans ce secteur à 13,75 €/m²,

Vu le changement de représentation de l'acquéreur, à savoir la société NEXSTONE représentée par Monsieur Fabien CANTIE, en lieu et place de la société CMGO représentée par Monsieur Stéphane DURAND-GUYOMARD, il convient d'annuler la décision du président N°2023D111,

Vu la demande de Monsieur Fabien CANTIE, représentant la société dénommée Nexstone pour l'achat d'une emprise de 1 264 m² environ à détacher des parcelles cadastrées section ZD n° 117 et section B n° 1196, formant le lot H du parc d'activités économiques du Fief Magnou à Forges

AR Prefecture

017-200041614-20250506-2025D58-DE
Reçu le 07/05/2025

et situé en secteur à vocation d'activités économiques mixte « industrie, artisanat et services » au PLUi-H,

Vu l'avis favorable de la commission Développement Economique le 4 décembre 2023,

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire le 5 décembre 2023,

Considérant 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,

Considérant que les acquisitions des terrains dédiés au parc d'activités économiques du Fief Magnou à Forges 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 de la signature d'un avant contrat de vente et/ou d'un contrat de vente avec Monsieur Fabien CANTIE, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Fabien CANTIE,

Considérant que cette emprise a fait l'objet d'un bornage,

DECIDE

ARTICLE 1 :

La Communauté de Communes Aunis Sud accepte de signer un avant contrat de vente et/ou un contrat de vente avec Monsieur Fabien CANTIE, ou avec toute société de crédit-bail de son choix, ou avec toute autre personne morale représentée par Monsieur Fabien CANTIE, pour une emprise de 1 264 m² environ à détacher des parcelles cadastrées section ZD n° 117 et section B n° 1196, formant le lot H du parc d'activités économiques du Fief Magnou à Forges, au prix de 13,75 € H.T./m², soit 17 380,00 € H.T. environ et 20 472,38 € T.T.C. environ avec application de la T.V.A. sur marge selon le mode de calcul suivant :

Surface cessible	1 264 m ²
Prix d'achat ramené à la surface cessible	1 918,12 €
Prix de vente H.T.	17 380,00 €
Marge H.T.	15 461,88 €
T.V.A. sur marge	3 092,38 €
Marge T.T.C.	18 554,26 €
Prix de vente T.T.C.	20 472,38 €

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 13,75 € H.T./m², taxé sur la valeur ajoutée (T.V.A.) incluse au taux actuellement en vigueur, soit 17 380,00 € H.T. environ et 20 856,00 € 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.

AR Prefecture

017-200041614-20250506-2025D58-DE
Reçu le 07/05/2025

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 Monsieur Fabien CANTIE, représentant de la société NEXSTONE,

Fait à Surgères,
Le 6 mai 2025
Le Président,

Jean GORIOUX



Télétransmission de la décision en préfecture,

sous le numéro : 017-200041614-20250506-2025D58-DE

le :

07 MAI 2025

Date de publication sur le site internet de la Communauté de Communes Aunis Sud : 09 MAI 2025

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.

AR Prefecture

017-200041614-20250506-2025D58-DE
Reçu le 07/05/2025