

GUIDE FISCAL  
GUIDE FISCAL

LE  
**GUIDE**  
**FISCAL**  
DE L'  
**AMÉNAGEMENT**

DE L'AMÉNAGEMENT  
AMÉNAGEMENT



Collection  
**Mode d'emploi**

---

LE  
GUIDE  
FISCAL  
DE L'  
**AMÉNAGEMENT**

---

*Le Guide fiscal de l'aménagement de la FedEpl a été rédigé par les cabinets Sémaphores et Notio Avocat puis mis à jour en mars 2023 par :*

- François Jacques, expert-comptable, directeur associé du cabinet Sémaphores ;
- Manthieta Gory, avocate associée, département droit fiscal du cabinet Fidal ;
- Laetitia Santoni, avocate associée, département droit public, pôle urbanisme & aménagement du cabinet Fidal.

# Édito

L'aménagement urbain est le secteur d'activité historique de l'économie mixte locale. On compte aujourd'hui 380 Entreprises publiques locales (Epl) qui interviennent dans ce domaine sur l'ensemble du territoire hexagonal et ultra-marin, soit plus d'un quart du mouvement.

L'aménagement constitue une activité indispensable pour les élus locaux désireux de maîtriser le développement urbain de leur territoire et de répondre aux enjeux divers, souvent contradictoires, auxquels ils sont tous confrontés : proposer de nouveaux logements, abordables et de qualité, relocaliser la production énergétique et industrielle, revitaliser des centres-villes, lutter contre l'extension urbaine, adapter la ville aux effets du changement climatique, limiter les émissions de gaz à effet de serre...

C'est un métier complexe, qui fiscalement et comptablement ne se gère pas comme les autres activités marchandes des Sem, Spl et SemOp composant la gamme Epl. Il en résulte que l'aménagement est une activité souvent mal identifiée par les interlocuteurs des Epl, ce qui peut conduire à des interprétations imparfaites ou, pire, erronées.

Cet ouvrage a donc vocation à clarifier, pour tous, sur la base des règles les plus récentes, les grands principes qui régissent la fiscalité des aménageurs. Il a comme ambition d'être à la fois un outil au quotidien tant pour les Epl que pour l'ensemble des parties prenantes de leur écosystème.

Grâce à ce guide mis à jour, la Fédération des élus des Entreprises publiques locales entend conforter le rôle fondamental de l'aménagement public et le travail des opérateurs du secteur, au regard des risques fiscaux inhérents à leurs activités.

Je suis convaincu que cet ouvrage vous permettra de mener à bien vos projets dans les meilleures conditions de sécurité juridique, au service de l'intérêt général.



---

**Patrick Jarry**

*Président de la Fédération des élus des Entreprises publiques locales  
Maire de Nanterre*

---

# Sommaire

## 1. Les droits d'enregistrement et la TVA ..... 8

<b>1.1</b>	<b>Les acquisitions foncières et immobilières</b>	<b>9</b>
1.1.1	Droits d'enregistrement	10
1.1.2	Régime de TVA	16
1.1.3	Opérations particulières	20
<b>1.2</b>	<b>Les cessions foncières et immobilières</b>	<b>24</b>
1.2.1	TVA	24
1.2.2	Droits d'enregistrement	32
<b>1.3</b>	<b>Les subventions et participations</b>	<b>32</b>
1.3.1	Subventions et participations constituant un prix	34
1.3.2	Subventions et participations complément de prix	36
1.3.3	Subventions et participations d'équilibre	37
1.3.4	Participations des constructeurs	38
<b>1.4</b>	<b>Les autres produits</b>	<b>39</b>
1.4.1	Produits des locations	39
1.4.2	Rémunération de l'aménageur	40
1.4.3	Autres produits accessoires	40
<b>1.5</b>	<b>Les opérations comportant des constructions</b>	<b>41</b>
1.5.1	Réalisation de constructions	41
1.5.2	Achat et revente de constructions	42
<b>1.6</b>	<b>La déduction de la TVA sur les dépenses</b>	<b>42</b>
1.6.1	Rappel des principes des droits à déduction	43
1.6.2	Particularités des opérations d'aménagement	44
1.6.3	Mise en œuvre	46
1.6.4	Prorata pour les opérations d'aménagement antérieures à 2010	48
<b>1.7</b>	<b>Le groupe TVA</b>	<b>48</b>
1.7.1	Fin du régime d'exonération de l'article 261 B du CGI	48
1.7.2	Instauration du groupe TVA	49

## 2. La taxe sur les salaires et la taxe d'apprentissage ..... 52

<b>2.1</b>	<b>Le rappel des principes</b>	<b>53</b>
<b>2.2</b>	<b>Les modalités de calcul du prorata d'assujettissement</b>	<b>54</b>
2.2.1	Subventions et participations	54
2.2.2	Produits accessoires	54
<b>2.3</b>	<b>Le cas des Sem sous régime du prorata pluri-annuel</b>	<b>54</b>
<b>2.4</b>	<b>Le calcul de la taxe sur les salaires</b>	<b>55</b>
<b>2.5</b>	<b>La taxe d'apprentissage</b>	<b>55</b>

### 3. L'impôt sur les sociétés ..... 58

<b>3.1 Les opérations d'aménagement exonérées</b> .....	<b>60</b>
3.1.1 Opérations visées .....	60
3.1.2 Portée de l'exonération.....	61
3.1.3 Conséquences de l'exonération .....	64
3.1.4 Traitement comptable et fiscal du résultat des opérations .....	65
<b>3.2 Les opérations d'aménagement soumises à l'impôt sur les sociétés</b> .....	<b>66</b>

### 4. La contribution économique territoriale ..... 68

<b>4.1 La cotisation foncière des entreprises</b> .....	<b>69</b>
4.1.1 Champ d'application de la CFE .....	70
4.1.2 Situation des Epl partiellement assujetties .....	71
<b>4.2 La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises</b> .....	<b>71</b>
4.2.1 Calcul du chiffre d'affaires .....	72
4.2.2 Seuil d'application .....	72
4.2.3 Calcul de la valeur ajoutée .....	73

### 5. Le Fonds de compensation de la TVA ..... 74

<b>5.1 Les bénéficiaires</b> .....	<b>76</b>
<b>5.2 La propriété de l'investissement</b> .....	<b>76</b>
5.2.1 Modalités de réalisation.....	76
5.2.2 Cas des équipements publics dans une concession d'aménagement .....	76
5.2.3 Principe de propriété.....	76
<b>5.3 La compétence pour agir du bénéficiaire</b> .....	<b>77</b>
<b>5.4 La dépense d'investissement sans TVA</b> .....	<b>77</b>
<b>5.5 La non-affectation de l'investissement à une activité soumise à la TVA</b> .....	<b>77</b>
<b>5.6 Les immobilisations cédées à un tiers non bénéficiaire</b> .....	<b>78</b>



# Sommaire (suite)

## **Annexes** ..... **80**

### Annexe 1

#### **Courriers de la Direction de la législation fiscale à la Fédération des Epl**

Anru, AFTRP et subventions .....	81
Cession gratuite Foncière Logement .....	85
Aménagement .....	87

### Annexe 2

#### **Décisions de jurisprudence significatives**

CAA Versailles, 20 décembre 2005, n° 04, Semaluz .....	98
CAA Marseille, 29 mai 2019, n° 17MA04482, Semepa .....	99
CE, 8 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> ch. 14 02 2018, n° 405649, Sem de Montévrain .....	106

### Annexe 3

#### **Fiscalité d'une opération d'aménagement**

Comparatif Sem en concession/Sem hors concession, Spl, Spla .....	112
---	-----

### Annexe 4

#### **TVA sur la marge**

Réponse ministérielle Grau du 1 <sup>er</sup> février 2022 .....	114
Fiche : Le régime TVA des cessions et acquisitions (avant parution du futur BOFIP) .....	116

### Annexes 5 et 5 bis

#### **Participations soumises à la TVA et éligibilité au FCTVA**

Participations soumises à TVA et éligibilité suite à l'automatisation de la FCTVA .....	121
Extrait de l'arrêté du 30 décembre 2021 fixant la liste des comptes éligibles à la procédure de traitement automatisé relative à l'attribution du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée mentionnée à l'article L. 1615-1 du code général des collectivités territoriales .....	124

### Annexe 6

<b>Traitement comptable des participations</b> .....	<b>126</b>
--	------------