

Hypothèse 1	Le vendeur du terrain est un assujetti à la TVA, qui agit en cette qualité lors de la vente et le terrain est classé en zone constructible (le terrain est un terrain à bâtir au sens du CGI, art. 257, I). Dans cette situation, la vente est obligatoirement soumise à la TVA immobilière. La taxe sera calculée sur le prix total ou sur la marge réalisée par le vendeur selon que ce dernier a eu des droits à déduction lors de l'acquisition (CGI, art. 268. – BOI-TVA-IMM-10-20-10, 2 mars 2016, § 10 et s.). Le redevable de la TVA sera obligatoirement le vendeur.
Hypothèse 2	Le vendeur du terrain est un assujetti à la TVA, qui agit en cette qualité lors de la vente et le terrain est classé dans une zone non constructible au jour de la vente (le terrain est un terrain non à bâtir au sens du CGI, art. 257, I). Dans cette situation, la vente est normalement exonérée de TVA immobilière. Le vendeur a toutefois la possibilité d'opter pour soumettre la vente à la TVA. En cas d'option formulée par le vendeur, l'assiette de la TVA est nécessairement assise sur le prix et le redevable de la TVA sera obligatoirement le vendeur.
Hypothèse 3	Le vendeur du terrain n'est pas un assujetti à la TVA ou il est assujetti à la TVA mais il n'agit pas en cette qualité lors de la vente. Dans cette situation, quelle que soit la situation du terrain au regard du droit de l'urbanisme, la vente n'est pas soumise à la TVA. Aucune option n'est possible.

