

Fiscalité du Marchand de biens



Yves CLERC

FRANCE INVESTISSEMENT

03/02/2021

LA FISCALITE DES OPERATIONS DE MARCHAND DE BIENS

1	MARCHAND DE BIENS : DEFINITION FISCALE.....	3
1.1	CARACTERE HABITUEL ET INTENTION SPECULATIVE	3
1.1.1	<i>Notion d'habitude.....</i>	3
1.1.2	<i>Intention spéculative</i>	3
1.2	ENTREPRISES INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES.....	3
2	OPERATIONS D'ACHATS ET DE VENTES.....	4
3	NATURE DES BIENS VENDUS	4
4	LA DETERMINATION DU BENEFICE IMPOSABLE	4
4.1	OPERATIONS DE VENTES.....	4
4.2	FRAIS DE VENTE	5
4.3	PRIX DE REVIENT	5
4.4	AUTRES ELEMENTS DU BENEFICE IMPOSABLE	5
5	OBLIGATIONS DES MARCHANDS DE BIENS ET ASSIMILES	5
6	- REGIME SPECIAL DES ACHATS DESTINES A LA REVENTE	6
6.1	CONDITIONS D'APPLICATION	6
6.1.1	<i>Être assujetti à la TVA</i>	6
6.1.2	<i>Prendre l'engagement de revendre dans un délai de 5 ans</i>	6
6.2	CAUSES DE DECHEANCE.....	6
7	EFFETS DE LA DECHEANCE.....	7
8	TVA - OPERATIONS CONCOURANT A LA PRODUCTION OU A LA LIVRAISON D'IMMEUBLES	7
8.1	VENTE DE TERRAINS A BATIR.....	7
8.1.1	<i>Définition des terrains à bâtir.....</i>	7
8.1.2	<i>Distinction entre terrain à bâtir et immeuble bâti</i>	8
8.2	LIVRAISONS D'IMMEUBLES NEUFS.....	8
8.2.1	<i>A. Précisions sur les travaux ayant rendu à l'état neuf un immeuble existant.....</i>	8
9	QUI EST REDEVABLE DE LA TVA.....	10
9.1	LE CAS DES TERRAINS NON CONSTRUCTIBLES.....	11
9.1.1	<i>Si le vendeur est un assujetti</i>	11
9.1.2	<i>Si le vendeur n'est pas un assujetti.....</i>	11
9.2	LE CAS DES TERRAINS A BATIR	11
9.2.1	<i>Si le vendeur est un assujetti</i>	11
9.2.2	<i>Si le vendeur n'est pas un assujetti.....</i>	12
9.3	LE CAS DES IMMEUBLES ANCIENS.....	12
9.3.1	<i>Si le vendeur est un assujetti</i>	12
9.3.2	<i>Si le vendeur n'est pas un assujetti.....</i>	12
9.4	LE CAS DES IMMEUBLES NEUFS ET VEFA.....	12
9.4.1	<i>Si le vendeur est un assujetti</i>	12
9.4.2	<i>Si le vendeur n'est pas un assujetti.....</i>	12

LA FISCALITE DES OPERATIONS DE MARCHAND DE BIENS

1 *Marchand de biens : Définition fiscale*

Il n'y a pas de statut propre, pas plus que de réglementation particulière.

Le marchand de biens est commerçant par la nature même de son activité (Code de Commerce article L 110 alinéa 2 et Code de Commerce article L 121.1)

Pour l'administration fiscale sont considérées comme marchand de bien les personnes physiques qui, habituellement, achètent en leur nom, en vue de les revendre, des immeubles, des fonds de commerce, des actions ou parts de sociétés immobilières

1.1 Caractère habituel et intention spéculative

1.1.1 Notion d'habitude

Elle résulte soit de la pluralité des ventes réalisées dans le cadre d'une même opération, soit de l'activité passée ou présente du cédant.

1.1.2 Intention spéculative

L'intention spéculative - l'intention de revendre - s'apprécie au moment de l'achat ou de la souscription et non à celui de la revente;

L'intention de revendre s'apprécie d'après les circonstances spéciales à chaque affaire :

1.2 Entreprises industrielles et commerciales

Les critères d'appréciation du caractère habituel des opérations et de l'intention spéculative du cédant, tels que définis ci-dessus s'appliquent aux entreprises industrielles et commerciales.



2 Opérations d'achats et de ventes

Les termes « achat » et « vente » visés au 1° du I de l'article 35 du CGI doivent être entendus dans un sens très large. Ainsi doivent être assimilées à des ventes proprement dites les transmissions de propriété de toute nature à la seule exclusion de celles résultant de mutations à titre gratuit entre vifs ou par décès

3 Nature des biens vendus

Le 1° du I de l'article 35 du CGI concerne, limitativement, les biens suivants :

immeubles bâtis ou non bâtis ;
fonds de commerce ;
actions ou parts de sociétés immobilières.

Il y a lieu d'assimiler à ces biens les droits immobiliers et les droits mobiliers qui s'y rapportent.



4 La détermination du bénéfice imposable

Les profits, résultant d'opérations visées au 1° du I de l'article 35 du CGI, présentent le caractère de bénéfices industriels et commerciaux et sont imposables à ce titre à l'impôt sur le revenu

4.1 Opérations de ventes

L'activité des marchands de biens se caractérise essentiellement par des ventes d'immeubles, fonds de commerce ou de parts ou actions de sociétés immobilières mais également le bénéfice net procuré par l'exploitation des immeubles, notamment par voie de location, durant la période comprise entre l'achat et la revente des immeubles

4.2 Frais de vente

Les frais (notamment d'intermédiaire) supportés à l'occasion de la vente peuvent être déduits du prix de vente.

4.3 Prix de revient

Il correspond au prix effectivement payé lors de l'achat -ou à la valeur qui en tient lieu- majoré éventuellement de toutes les charges et indemnités augmentatives du prix et des frais et impenses engagés.

4.4 Autres éléments du bénéfice imposable

Le bénéfice imposable des marchands de biens doit comprendre les éléments suivants, qui se rattachent aux opérations de ventes :

- les intérêts versés par les acquéreurs, dans le cas de paiement à terme ;

Les revenus procurés par l'exploitation des immeubles, notamment par voie de location, durant la période comprise entre l'achat et la revente.

Ces revenus n'entrent donc pas dans la catégorie des revenus fonciers.

5 *Obligations des marchands de biens et assimilés*

Les marchands de biens sont soumis aux obligations d'ordre général incombant aux contribuables imposables d'après leur bénéfice réel au titre des BIC. Ils doivent notamment souscrire la déclaration des bénéfices industriels et commerciaux n° 2031-SD (CERFA n° 11085) et les tableaux annexes correspondant à leur régime d'imposition (régime réel ou régime réel simplifié), et reporter les résultats ainsi déclarés sur la déclaration des revenus n° 2042 (CERFA n° 10330)

REVENUS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX PROFESSIONNELS <small>(Y compris locations mixées professionnelles)</small>												
	DÉCLARANT 1				DÉCLARANT 2				PERSONNE À CHARGE			
Durée de l'exercice : nombre de mois au moins à 12...	SDB				SEB				SFB			
Cession ou cessation d'activité en 2018	SDB COCITE <input type="checkbox"/>				SEB COCITE <input type="checkbox"/>				SFB COCITE <input type="checkbox"/>			
Régime micro BIC	SAB				SAB				SAB			
Revenus nets exonérés	SAB				SAB				SAB			
Revenus imposables	SAB				SAB				SAB			
Cette catégorie est sans objet pour les déclarations :	SAB				SAB				SAB			
- ventes de marchandises et assimilées	SAB				SAB				SAB			
- prestations de services et locations immobilières	SAB				SAB				SAB			
Régime du bénéfice réel	OGA, VOURE		SWS		OGA, VOURE		SANS		OGA, VOURE		SANS	
Revenus exonérés	SREB	SREH	SREB	SREH	SREB	SREH	SREB	SREH	SREB	SREH	SREB	SREH
Revenus imposables	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI
- dont plus-values à court terme, subventions d'équipement	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI
- indemnités d'assurance pour perte d'élément d'outil	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI
- dont moies-values à court terme	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI
Revenus de source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI
Déficits	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI
Plus-values nettes à long terme	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI	SREI

6 - Régime spécial des achats destinés à la revente

Les acquisitions d'immeubles réalisées par un consommateur final, sont soumises aux droits de mutation à titre onéreux, En revanche, lorsque l'opération s'inscrit dans un processus économique d'intermédiation ou de production immobilières qu'atteste l'engagement que prend en ce sens l'acquéreur agissant en tant qu'assujetti à la TVA, celui-ci peut bénéficier d'un régime d'exonération .

6.1 Conditions d'application

6.1.1 Être assujetti à la TVA

Sont susceptibles de bénéficier du régime de faveur visé à l'article 1115 du CGI, les personnes assujetties à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI.



6.1.2 Prendre l'engagement de revendre dans un délai de 5 ans

Partant d'une acquisition initiale réalisée auprès d'un vendeur qui ne s'était lui-même pas engagé à revendre ou à construire, toutes les opérations qui interviennent avant le terme du délai de cinq ans sont éligibles au taux réduit dès lors qu'elles sont réalisées par des assujettis et que l'acte d'acquisition est assorti de l'engagement de revente



6.2 Causes de déchéance

La déchéance est encourue du seul fait que les biens acquis n'ont pas été revendus dans le délai de cinq ans sauf cas de force majeure présentant les caractères d'extériorité et d'imprévisibilité, ;

Toutefois, en application du dernier alinéa du II du A de l'article 1594-0 G du CGI, l'engagement de revendre est réputé respecté si l'acquéreur auquel il est opposable

y a substitué avant son échéance un engagement de construire tel que prévu au I du A du même article.

7 Effets de la déchéance

Conformément à l'article 1840 G ter du CGI, lorsqu'à l'échéance du délai de cinq ans, l'engagement de revendre n'est pas respecté, l'acquéreur est redevable des droits dont il a été dispensé, liquidés d'après les tarifs en vigueur au jour de l'acquisition

L'intérêt de retard prévu à l'article 1727 du CGI est décompté du premier jour du mois suivant la date d'expiration du délai légal de présentation de l'acte d'acquisition à la formalité et doit être versé comme le principal dans le mois suivant l'expiration du délai imparti.

Lorsqu'à l'échéance du délai de cinq ans, l'engagement de revendre n'est respecté que pour une fraction du bien sur lequel il portait, l'acquéreur est redevable des droits dont il a été dispensé, ainsi que des frais et intérêts de retard qui en résultent, à hauteur de la différence entre le prix auquel il avait acquis le bien et le prix auquel a été vendu la (ou les) fraction du bien pour laquelle l'engagement a été respecté. Cette solution s'applique par parcelle ou lot lorsque leur prix d'acquisition a été distingué dans l'acte.



8 TVA - Opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles

8.1 Vente de terrains à bâtir

8.1.1 Définition des terrains à bâtir

Le 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI retient une définition objective du terrain à bâtir (TAB) qui prescrit de considérer comme tels tous les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application des documents qui caractérisent leur situation au regard des règles d'urbanisme.



8.1.2 Distinction entre terrain à bâtir et immeuble bâti

Les notions de terrain à bâtir et d'immeuble bâti sont exclusives l'une de l'autre. Ainsi peut seul constituer un terrain à bâtir un terrain qui ne comporte pas d'ores et déjà des « bâtiments », au sens de « construction incorporée au sol » qu'il s'agisse d'immeubles neufs ou d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans. A cet effet, toutefois, on ne doit entendre par immeuble bâti qu'une construction qui se trouve en état d'être utilisée en tant que telle pour un usage quelconque).



8.2 Livraisons d'immeubles neufs

Sont considérés comme immeubles neufs, les immeubles bâtis qui sont achevés depuis cinq ans au plus.

- d'une construction nouvelle ;
- de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :
 - ✓ soit la majorité des fondations ;
 - ✓ soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
 - ✓ soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
 - ✓ soit l'ensemble des éléments de second œuvre énumérés à l'article 245 A de l'annexe II au CGI dans une proportion au moins égale aux deux tiers pour chacun d'eux.

8.2.1 A. Précisions sur les travaux ayant rendu à l'état neuf un immeuble existant

a) *Fondations*

Il s'agit des éléments qui composent le socle et l'assise stable d'une construction en répartissant sa charge sur le sol (fondations superficielles ou profondes telles que semelles, longrines, radiers, puits, pieux).

b) Éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage

Il s'agit des éléments sans lesquels ces caractéristiques de solidité ne sont plus assurées, tels que les experts et tribunaux peuvent les apprécier en cas d'accident :

éléments verticaux : murs porteurs intérieurs (murs de refends) ou extérieurs (murs-pignons), piliers, colonnes et poteaux quand ils sont porteurs ;

éléments horizontaux : planchers en béton (dalles), planchers en bois (poutres et solives), toits-terrasses (à pente nulle ou faible) quand ils contribuent à la stabilité de l'ensemble. Le plancher s'entend de l'ouvrage qui constitue une plate-forme horizontale entre deux niveaux ;

c) Façades

Il s'agit des éléments verticaux externes participant à la mise hors d'eau de l'immeuble (murs, murs-rideaux, murs-panneaux, etc.) qui n'assurent qu'un rôle d'habillage de l'immeuble sans déterminer la résistance ou la rigidité de l'ouvrage (panneaux de parement en bois, métal ou autre).

d) Éléments de second œuvre

Les éléments de second œuvre énumérés à l'article 245 A de l'annexe II au CGI à prendre en compte sont :

- ✓ - les planchers non porteurs : planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage;
- ✓ - les huisseries extérieures :
- ✓ - les cloisons intérieures :
- ✓ - les installations sanitaires et de plomberie : équipements sanitaires;
- ✓ - les installations électriques : toutes les composantes du circuit électrique
- ✓ - le système de chauffage :

e) Appréciation de l'ampleur des travaux

✓ Appréciation globale

Pour l'appréciation de l'ampleur des travaux, un immeuble s'entend d'un bâtiment considéré isolément y compris lorsque différents bâtiments rénovés sont situés sur une même parcelle.

✓ **Quotité de travaux qui rendent un immeuble à l'état neuf**

Chacune des composantes définies au II § 130 est considérée comme rendue à l'état neuf par remplacement, reprise en sous-œuvre ou construction nouvelle lorsque le rapport entre les éléments neufs et le total des éléments du lot à l'issue des travaux (y compris les éléments qui ont été conservés) égale au moins le seuil déterminé pour chacun d'entre eux.

Ce seuil est fixé à la majorité s'agissant des composantes de l'immeuble décrits au II-A-1 § 140 à 180, et aux deux tiers s'agissant de chacun des éléments de second œuvre décrits au II-A-1-d § 190.

L'immeuble est rendu à l'état neuf dès lors qu'une seule des quatre composantes est rendue à l'état neuf.

Exemple : L'immeuble est considéré comme rendu à l'état neuf si les éléments hors fondations déterminant la résistance ou la rigidité de l'ouvrage sont rendus à l'état neuf à plus de 50% même si par ailleurs les autres composantes ne sont pas affectées par les travaux (fondations, façades et éléments de second œuvre).

S'agissant du second œuvre (cf. II-A-1-d § 190), ce sont chacun des six lots qui doivent être rendus à l'état neuf pour que cette composante soit considérée comme rendue à l'état neuf dans son ensemble. Conformément à la condition d'exclusion du taux réduit prévue au a du 2 de l'article 279-0 bis du CGI, lorsque l'immeuble, avant et après réalisation des travaux, ne comporte pas l'un des lots de second œuvre, il convient de considérer que la composante second œuvre dans son ensemble n'est pas rendue à l'état neuf.

Exemple : l'immeuble n'est pas considéré comme rendu à l'état neuf s'il ne comporte pas de planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage (soit que l'immeuble ne comporte pas d'étage, soit que tous les planchers contribuent à la résistance ou la rigidité de l'ouvrage) même si tous les autres éléments de second œuvre sont rendus à l'état neuf dans la proportion d'au moins deux tiers.

✓ **Détermination du seuil**

De manière générale, ce rapport est apprécié selon un critère physique objectif approprié tel que la surface, le linéaire, le volume, ou en valeur si ce critère paraît plus adapté au lot affecté par les travaux.

9 Qui est redevable de la TVA

Une distinction est faite entre les assujettis et les non assujettis, la soumission à la TVA immobilière devient la règle lorsque le vendeur est un assujetti et l'exception pour le vendeur non assujetti.

il faut aujourd'hui distinguer deux cas :

Dans le cas d'une cession entre particuliers, seuls les droits d'enregistrement sont exigibles

Dans le cas de terrains vendus par un professionnel: Les ventes de terrain par un professionnel assujetti à la TVA sont soumises à la TVA au taux de 20 % que l'acheteur soit un particulier ou non.

La TVA est en principe payée par le vendeur. Lorsque le vendeur est un assujetti, toute vente d'immeuble est imposée lorsqu'elle intervient dans les 5 ans qui suivent l'achèvement.

Le régime de la TVA sur marge est limité à l'hypothèse où un opérateur effectue une opération soumise à TVA, alors qu'il n'a pas pu déduire la taxe en amont. Ainsi, désormais, il n'y a plus d'application systématique de la TVA sur marge.



9.1 Le cas des terrains non constructibles

9.1.1 Si le vendeur est un assujetti

- ✓ Exonération de TVA pour le vendeur (ou option à la TVA sur le prix total)
- ✓ Droits d'enregistrement au taux normal de 5,80% (ou 0,715% si engagement de revendre)

9.1.2 Si le vendeur n'est pas un assujetti

- ✓ TVA non applicable
- ✓ droits de mutation : taux normal de 5,80% (taux réduit avec engagement de revendre)

9.2 Le cas des terrains à bâtir

9.2.1 Si le vendeur est un assujetti

- ✓ Imposition à la TVA immobilière pour le vendeur sur le prix total (ou sur la marge en l'absence de déduction antérieure)
- ✓ Droits de mutation au taux réduit (TVA sur le prix total) ou au taux normal (TVA sur la marge). Possibilité de taux réduit avec engagement de revendre ou de droit fixe avec engagement de construire, si l'acheteur est assujetti.

9.2.2 Si le vendeur n'est pas un assujetti

- ✓ TVA immobilière non applicable
- ✓ droits de mutation : taux normal de 5,80% (si l'acheteur est assujetti : taux réduit avec engagement de revendre ou droit fixe avec engagement de construire)

9.3 Le cas des immeubles anciens

Les ventes d'immeubles achevés depuis plus de 5 ans sont exonérées de TVA

9.3.1 Si le vendeur est un assujetti

- ✓ Exonération de TVA immobilière. Ou option TVA sur le prix total (en cas de déduction antérieure) ou sur la marge (en l'absence de déduction antérieure)
- ✓ Droits de mutation au taux normal. Possibilité de taux réduit avec engagement de revendre ou de droit fixe avec engagement de construire si l'acheteur est assujetti.

9.3.2 Si le vendeur n'est pas un assujetti

- ✓ TVA immobilière non applicable
- ✓ Droits de mutation : taux normal de 5,80% (taux réduit avec engagement de revendre ou droit fixe avec engagement de construire, si l'acheteur est assujetti).

9.4 Le cas des immeubles neufs et VEFA

Les ventes d'immeubles achevés depuis moins de 5 ans sont soumises à la TVA au taux de 20 %. Enfin, pour les VEFA (ventes en l'état futur d'achèvement), la TVA est exigible au fur et à mesure de l'encaissement du prix.

9.4.1 Si le vendeur est un assujetti

TVA immobilière sur le prix total

Droits de mutation au taux réduit. Droit fixe avec engagement de construire si l'acheteur est assujetti.

9.4.2 Si le vendeur n'est pas un assujetti

Immeubles hors VEFA

TVA immobilière non applicable

droits de mutation : taux normal de 5,80% (taux réduit avec engagement de revendre si l'acheteur est assujetti).