



ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

BIC

Question écrite n° 9962

Texte de la question

M. Philippe Vasseur attire l'attention de M. le ministre du budget sur les conséquences nefastes de l'article 2 de la loi no 89-936 du 29 décembre 1989 qui assimile les lotisseurs occasionnels de biens immobiliers aux lotisseurs professionnels et les assujettit à l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux ou à l'impôt sur les sociétés. Jusqu'à cette date, les lotisseurs occasionnels étaient soumis au régime d'imposition des plus-values des particuliers. Or, depuis 1989, ils sont nombreux à retarder leurs projets de réalisation du fait de cette fiscalité excessive. Il lui demande ce qu'il entend prendre comme mesure pour rétablir une situation équitable pour les lotisseurs occasionnels.

Texte de la réponse

La loi du 19 juillet 1976 prévoyait que les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits étaient soumises au régime d'imposition des plus-values des particuliers lorsque le cedant n'avait pas la qualité de marchand de biens. Dans le cas contraire, les profits de lotissement étaient imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. L'appréciation de la qualité de marchand de biens a suscité des divergences d'analyse et des difficultés d'application qui plaçaient les lotisseurs dans une situation d'insécurité juridique ; le législateur a donc préféré abandonner toute référence à la notion de marchand de biens pour instituer le régime actuel issu de l'article 27 de la loi de finances rectificative du 29 décembre 1989. Ce texte a défini un nouveau critère de détermination du régime d'imposition applicable aux profits de lotissement fondé sur l'intention du contribuable lors de l'acquisition du terrain. Ainsi, à compter du 1er janvier 1990, les personnes qui procèdent à la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits relèvent du régime des bénéfices industriels et commerciaux lorsque le terrain a été acquis à cet effet. Dans le cas contraire, notamment lorsque l'opération est limitée à la gestion du patrimoine privé du contribuable (sur ce point, BOI 8 D-2-90), les plus-values réalisées par le cedant sont soumises au régime d'imposition des plus-values des particuliers prévu à l'article 150 A du code général des impôts. Il n'est pas envisagé de modifier ces modalités d'imposition dont l'expérience révèle qu'elles sont équilibrées et garanties de la sécurité juridique des contribuables.

Données clés

Auteur : [M. Vasseur Philippe](#)

Circonscription : - UDF

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9962

Rubrique : Impôt sur le revenu

Ministère interrogé : budget, porte-parole du gouvernement

Ministère attributaire : budget, porte-parole du gouvernement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 janvier 1994, page 93

Réponse publiée le : 9 mai 1994, page 2326