



ASSEMBLÉE NATIONALE

8ème législature

Politique fiscale

Question écrite n° 30536

Texte de la question

Reponse. - personnes qui, habituellement, achètent des immeubles en leur nom, en vue de les revendre, réalisent des profits imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Toute acquisition immobilière - de quelque nature qu'elle soit - effectuée par un professionnel du commerce des biens immobiliers relève donc, a priori, de son activité commerciale. Les immeubles acquis constituent des stocks et non des immobilisations. En conséquence, le régime des plus-values professionnelles prévu aux articles 39 duodecies et suivants du code général des impôts n'est pas applicable aux plus-values réalisées lors de la cession de ces immeubles. Toutefois, le cedant peut apporter la preuve que les biens vendus n'étaient pas compris dans le stock immobilier sur lequel porte son négoce. Il lui appartient alors de démontrer, eu égard à l'ensemble des circonstances de fait, que l'acquisition initiale n'était pas destinée à la revente du bien considéré. Il est précisé qu'un marchand de biens qui n'a pas, lors de l'acquisition d'un immeuble, pris l'engagement de le revendre dans les cinq ans perd le bénéfice des dispositions de l'article 1115 du code général des impôts qui soumet cette opération à la seule taxe de publicité foncière au taux réduit de 0,60 p 100. Enfin, l'inscription à l'actif d'un immeuble qui était primitivement destiné à la revente s'accompagne, en principe, d'une imposition à la taxe sur la valeur ajoutée de la livraison à soi-même lorsque les conditions posées par l'article 257-80 du code général des impôts sont satisfaites. En revanche, le transfert à l'actif professionnel, dans un compte de stock, d'un immeuble qu'un marchand de biens a acquis à titre privé avant le début de son activité ne constitue pas, en règle générale, une mutation imposable au regard de la TVA et ne rend pas exigible l'imposition de la livraison à soi-même. Cela dit, il ne pourrait être répondu aux situations particulières évoquées par l'honorable parlementaire que si, par l'indication des noms et des adresses des personnes intéressées, l'administration était mise à même de procéder à une enquête.

Texte de la réponse

Reponse. - personnes qui, habituellement, achètent des immeubles en leur nom, en vue de les revendre, réalisent des profits imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Toute acquisition immobilière - de quelque nature qu'elle soit - effectuée par un professionnel du commerce des biens immobiliers relève donc, a priori, de son activité commerciale. Les immeubles acquis constituent des stocks et non des immobilisations. En conséquence, le régime des plus-values professionnelles prévu aux articles 39 duodecies et suivants du code général des impôts n'est pas applicable aux plus-values réalisées lors de la cession de ces immeubles. Toutefois, le cedant peut apporter la preuve que les biens vendus n'étaient pas compris dans le stock immobilier sur lequel porte son négoce. Il lui appartient alors de démontrer, eu égard à l'ensemble des circonstances de fait, que l'acquisition initiale n'était pas destinée à la revente du bien considéré. Il est précisé qu'un marchand de biens qui n'a pas, lors de l'acquisition d'un immeuble, pris l'engagement de le revendre dans les cinq ans perd le bénéfice des dispositions de l'article 1115 du code général des impôts qui soumet cette opération à la seule taxe de publicité foncière au taux réduit de 0,60 p 100. Enfin, l'inscription à l'actif d'un immeuble qui était primitivement destiné à la revente s'accompagne, en principe, d'une imposition à la taxe sur la valeur ajoutée de la livraison à soi-même lorsque les conditions posées par l'article 257-80 du code général

des impôts sont satisfaites. En revanche, le transfert à l'actif professionnel, dans un compte de stock, d'un immeuble qu'un marchand de biens a acquis à titre privé avant le début de son activité ne constitue pas, en règle générale, une mutation imposable au regard de la TVA et ne rend pas exigible l'imposition de la livraison à soi-même. Cela dit, il ne pourrait être répondu aux situations particulières évoquées par l'honorable parlementaire que si, par l'indication des noms et des adresses des personnes intéressées, l'administration était mise à même de procéder à une enquête.

Données clés

Auteur : [M. Sirgue Pierre](#)

Circonscription : - FN

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30536

Rubrique : Impôts et taxes

Ministère interrogé : budget

Ministère attributaire : budget

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 septembre 1987, page 5333

Réponse publiée le : 9 mai 1988, page 1966