

Fiscalité des marchands de biens

Habituellement, les marchands de biens sont des personnes qui achètent des immeubles, des fonds de commerce, des actions ou parts de sociétés immobilières en vue de les revendre, ou qui souscrivent des actions ou parts de ces sociétés en vue de les revendre (art. 35-I-1° du Code général des impôts).

De par leur immatriculation au registre du commerce et des sociétés, ils bénéficient d'un régime fiscal spécifique.

A/ PROCESS D'IMPOSITION DES REVENUS

B/ REGLES A APPLIQUER EN TVA

C/ PARTICULARITES OBLIGATOIRES

D/ DROITS D'ENREGISTREMENT

A. PROCESS D'IMPOSITION DES REVENUS

La détermination des profits ou des pertes des marchands de biens sont déterminés selon les règles de droit commun applicables concernant les bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC).

De fait, le bénéfice imposable correspond à la différence entre le prix de vente des immeubles et leur prix de revient, les frais et charges venant en supplément.

L'exercice de cette activité peut se faire en tant que :

- entreprise individuelle : les profits sont soumis à l'impôt sur le revenu (IR) dans la catégorie BIC. Toutefois, le marchand de biens est exclu du régime de la micro-entreprise, ainsi que du statut d'auto-entrepreneur ;
- société commerciale : les profits sont soumis à l'impôt sur les sociétés (SA, SARL, etc.) ; la taxation du bénéfice sur la société est fixée à 15% jusqu'à 38120 Euros sous certaines conditions, et au-delà à 33,33% ;
- société de personnes (SNC, SCS, etc.) : n'ayant pas pris l'option de l'impôt sur les sociétés, les membres de la société sont de fait imposables à l'IR, dans la catégorie BIC, chaque membre selon leur part correspondant à leurs droits sociaux, selon les profits dégagés.

B. RÈGLES A APPLIQUER POUR LA TVA

a) Base d'imposition

La base d'imposition des marchands de biens est établie selon la marge brute et non selon le prix de vente du bien.

Cette marge est la différence entre le prix de vente et les sommes versées par le vendeur, quel qu'en soit l'objet, pour l'achat du bien (sommes versées au propriétaire précédent, honoraires, droits d'enregistrement, etc.).

Il est à noter que lors de l'engagement de travaux de rénovation par le vendeur, leur coût ne vient pas augmenter le prix d'achat de l'immeuble.

Remarque :



b) Taxation

Seul le régime réel normal est applicable aux marchands de biens qui ainsi ne peuvent pas bénéficier de la franchise en base de TVA ou du régime réel simplifié.

Les marchands de biens doivent faire leur déclaration et payer la TVA selon une déclaration CA3 dans les conditions de droit commun.

Le taux de TVA à appliquer aux mouvements des marchands de biens est de 19,60%.

C. PARTICULARITES OBLIGATOIRES

Les obligations ci-après s'imposent au marchand de biens :

Immatriculation au registre du commerce et des sociétés qui implique d'établir une déclaration d'existence, avec un délai d'un mois à compter du début des opérations auprès du centre de formalités des entreprises (CFE) de la Chambre de Commerce et d'Industrie à laquelle il est rattaché (formulaires M0 ou P0) ;

Mettre à jour quotidiennement, jour par jour, un répertoire à colonnes non sujet à timbre, sans blanc, sans interligne, et dans l'ordre des numéros, faisant apparaître tous les mandats, promesses de vente, actes translatifs de propriété, et globalement, tous les actes liés à la profession ;

Enregistrement des actes précités dans un délai de 10 jours à partir de leur date, excepté dans le cas où ils ont été établis par un notaire ;

Soumission du répertoire à colonnes, des livres et documents comptables, au regard des agents des impôts.

D. DROITS D'ENREGISTREMENT

a) Lors de l'achat de biens

Les acquisitions d'immeubles sont les seules à supporter un droit d'enregistrement. Elles peuvent toutefois disposer d'un régime de faveur et avoir un droit au taux réduit de 0,715%.

Afin que cet avantage puisse s'appliquer, il est impératif que le marchand de biens retienne ces deux conditions :

Conformité aux particularités obligatoires qui lui sont dévolues
(Voir ci-dessus)

S'engager, dans l'acte d'achat, à revendre l'immeuble dans un délai de 4 ans ; ce délai est réduit à 2 ans pour les immeubles vendus par lots, ce qui déclenche le droit de préemption du locataire d'un local à usage d'habitation.

Au cas où le marchand de biens ne tient pas son engagement de revente dans les 4 ans, il devra alors s'acquitter des droits de mutation dus, augmentés d'un intérêt de retard de 0,40% par mois (à partir du jour où les droits devaient être acquittés).

b) Lors de la revente du bien

Soumission aux droits de mutation selon les conditions de droit commun lors de la revente du bien, droits étant à la charge de l'acheteur.

