

<http://rpvconseil.com/spip.php?article810>



Marchand de bien !

- Rubriques - Fiscale -

Date de mise en ligne : jeudi 28 mars 2013

Copyright © cabinet rpv conseil - Tous droits réservés

Dès lors que les trois conditions exposées 8 D 111, n° 2 (habitude, intention de revendre, nature des opérations et des biens) sont réunies, les dispositions de l'article 35-I-1° du CGI sont applicables quelle que soit la qualité de la personne qui accomplit les opérations immobilières, et même si cette personne est un simple particulier qui n'exerce pas à titre professionnel l'activité de marchand de biens. De plus, pour qu'une personne physique relève du régime d'imposition des marchands de biens il n'est pas nécessaire que les opérations d'achat et de revente des biens immobiliers soient exclusives de toute autre occupation.

La profession principale exercée par une personne ne s'oppose nullement à ce que celle-ci soit considérée comme exerçant accessoirement celle de marchand de biens (Cons. préf. Limoges, 17 juin 1948).

Ont ainsi été considérés comme marchands de biens, deux bijoutiers parisiens qui, au cours de la période du 1er janvier 1962 au 31 octobre 1964, d'une part, ont acquis, par douze opérations distinctes, des immeubles bâtis, des parties de tels immeubles, des terrains et des parts d'une société civile immobilière d'autre part ont revendu, par trente-huit opérations, certains de ces immeubles ou des lots de ces immeubles et, en outre, ont fait apport d'un fonds de commerce à une société ayant pour objet le commerce de biens (CE, arrêt du 3 mai 1972, req. n° 81 639).

A également été considéré comme marchand de biens un médecin qui, de 1967 à 1970, a acquis cinq immeubles et revendu onze autres (CE, arrêt du 22 juillet 1977, req. n° 2611).

Dans le même ordre d'idée, ont été considérés comme exerçant la profession de marchand de biens : un exploitant forestier (CAA Nancy, arrêt du 26 février 1991, n° 91-1492), un orthopédiste (CE, arrêt du 13 juin 1979, n° 10 962), un entrepreneur de travaux publics (CE, arrêt du 25 juillet 1975, n° 89 522), un charcutier (CE, arrêt du 26 juillet 1991, n° 79 551), un exploitant de bar-tabac (CE, arrêts du 13 janvier 1992, n°s 72 570 et 72 571).

De même, les opérations de marchands de biens effectuées par les officiers publics ou ministériels entrent dans le champ d'application de la loi. Il importe peu que ces opérations soient régulières ou non, au point de vue civil ou administratif. La circonstance qu'un officier public ou ministériel contreviendrait aux règles de sa profession en accomplissant des opérations de marchand de biens ne saurait modifier sa situation au regard de la loi fiscale.

Remarque. - S'il a été admis en ce qui concerne les professions libérales, que les profits résultant d'opérations commerciales réalisées à titre occasionnel peuvent être soumis à l'impôt sur le revenu au titre des BNC à la condition que ces opérations réalisées soient directement liées à l'exercice de la profession libérale et constituent strictement le prolongement de cette dernière, en revanche, lorsque les opérations commerciales accessoires ne sont pas directement liées à l'activité libérale, mais relèvent d'une activité distincte, les profits en résultant doivent être imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

Les tableaux suivants présentent une analyse sommaire des décisions doctrinales ou jurisprudentielles rendues dans un certain nombre de cas précis.



Post-scriptum :

Compilation effectuée grâce aux supports de travail du Ministère de l'économie et des finances. et notamment de la Documentation de Base :

DB8D111.