

La Newsletter



Investissements immobiliers spéculatifs et statut de marchand de biens

ANALYSE PAR JACQUES DUHEM

Newsletter n°18 543 du 30 OCTOBRE 2018

EURL FAC JD - FORMATION AUDIT CONSEIL JACQUES DUHEM

38, rue du Maréchal Fayolle - 63500 Issoire

jacques@fac-jacques-duhem.fr - Site internet : www.jacquesduhem.com

Formation professionnelle n°83630413763 Préfet Région Auvergne

Investissements immobiliers spéculatifs et statut de marchand de biens

Dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, certains multiplient les opérations portant sur des biens immobiliers: Acquisitions et cessions d'immeuble – Achat d'un immeuble suivi de sa division et revente des lots – Achat d'un terrain suivi de sa viabilisation et revente en lots...

Les plus-values réalisées dans ces situations sont souvent déclarées dans le régime des plus-values des particuliers. L'analyse des agents de Bercy risque de faire déchanter les spéculateurs...

Aux termes mêmes du 1° du I de l'article 35 du CGI, présentent le caractère de bénéfices industriels et commerciaux, pour l'application de l'impôt sur le revenu, les bénéfices réalisés par 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 ou qui, habituellement, souscrivent, en vue de les revendre, des actions ou parts créées ou émises par les mêmes sociétés.

Pour que les dispositions du 1° du I de l'article 35 du CGI soient applicables, trois conditions doivent être simultanément remplies :

- les opérations doivent être habituelles et les achats ou les souscriptions doivent avoir été effectués avec l'intention de revendre ;
- elles doivent consister en achats (ou souscriptions) suivis de ventes ;
- et porter sur les biens limitativement énumérés par le 1° du I de l'article 35 du CGI : immeubles, fonds de commerce, actions ou parts de sociétés immobilières.

Notion d'habitude

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

S'il s'agit, d'un particulier, un examen plus approfondi des « antécédents » du redevable peut s'avérer nécessaire. Les opérations qu'il a pu réaliser dans le passé -y compris au cours d'années couvertes par la prescription- doivent être recensées de façon à établir le nombre, l'importance et la fréquence de ces opérations.

Pour l'application de ce régime, il n'est pas nécessaire que l'activité de marchands de biens soit exercée à titre professionnel ni même à titre principal



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. Les raisons qui ont pu déterminer les ventes importent peu.

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

- court délai séparant les acquisitions ou les souscriptions des reventes;
- montant des bénéfices réalisés;
- opérations nombreuses et fréquentes;
- profession du vendeur ;
- lotissement effectué immédiatement après l'acquisition ;

Conséquences fiscales

En matière de TVA les opérations immobilières litigieuses sont imposables à la TVA. La base taxable à la TVA est déterminée par la différence entre le prix de vente (ramené HT) et le prix d'acquisition (ramené HT). La TVA collectée est calculée sur la marge.

L'article 35-I-1° soumet à l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des BIC, les bénéfices réalisés de manière habituelle achètent des immeubles en vue de les revendre.

Le profit à retenir pour la détermination du BIC est donc constitué par la différence entre le prix de vente du bien en cause et le prix de revient de ce bien.

Ce profit sera aussi assujéti aux cotisations sociales professionnelles.

Si l'opération est réalisée par une SCI, celle-ci relèvera de l'IS car exerçant une activité commerciale.

Les revenus appréhendés par les associés seront considérés fiscalement comme distribués.

En résumé, nous sommes alors, proches de l'apocalypse fiscale !

Afin d'illustrer nos propos, on analysera ci-dessous une décision récente de la Cour administrative d'appel de Douai traitant de ce sujet.





CAA Douai du 9 Octobre 2018 n° 16DA02282

Les faits

Un couple (exerçant la profession d'agents immobiliers) a acquis, fin octobre 2005 dans le cadre d'un patrimoine privé un terrain de plus de 26 000 mètres carrés pour environ 72 000 €. Ils ont ensuite divisé la parcelle et ont revendu 7 terrains d'une superficie totale de l'ordre de 12 000 mètres carrés pour un peu plus de 275 000 € entre août 2006 et novembre 2010.

La plus-value ainsi réalisée a été déclarée dans le régime des plus-values des particuliers.

L'administration a considéré que les contribuables avaient exercé d'une manière occulte une activité de marchand de biens. Elle a donc taxé dans le cadre des BIC le profit immobilier. Elle a également assujéti l'opération à la TVA et en outre a appliqué une pénalité de 80% pour l'exercice d'une activité occulte.

La décision

En préambule la cour rappelle que si l'intention spéculative attachée à l'achat de cet immeuble doit s'apprécier à la date de son acquisition, des éléments postérieurs, tels que la brièveté du délai entre l'achat et la revente ou le montant des profits réalisés, peuvent néanmoins être pris en compte pour apprécier la réalité de cette intention au moment de l'acquisition.

Il est souligné que l'absence de constructibilité d'une partie du terrain au moment de l'acquisition, attestée par le maire de la commune, n'est pas de nature à établir l'absence d'intention spéculative de la part des époux, lesquels, au demeurant n'indiquent nullement dans quelle intention, autre que spéculative, ils auraient acquis un terrain de plus de 26 000 m².

Il est relevé que suite à l'acquisition intervenue le 29 octobre 2005, les époux ont fait procéder, dès le 12 mai 2006, par un géomètre expert, à la division de la parcelle en lots et ont déposé, dès le 11 juillet suivant, une demande d'autorisation de lotir. La vente du premier terrain à bâtir est intervenue moins de onze mois après l'acquisition de la parcelle et les six autres cessions se sont ensuite étalées sur une période inférieure à quatre ans.

Par suite, compte tenu du bref délai dans lequel les requérants ont fait procéder à la division de la parcelle en lots et du bref délai entre l'achat et la revente du premier lot, il est jugé que



c'est à bon droit que l'administration fiscale a estimé que l'intention spéculative des requérants à la date d'acquisition du terrain était caractérisée.

Les contribuables n'ont déposé, dans les délais légaux, aucune déclaration relative à une activité en qualité réelle de marchand de biens. Ils n'ont pas fait connaître son l'activité à un centre de formalités des entreprises ou au greffe du tribunal de commerce.

Par suite, ils sont réputés avoir exercé une activité occulte au cours de ces années au sens des dispositions précitées du livre des procédures fiscales. Cependant, les gains des cessions des sept terrains à bâtir réalisées par le couple entre le 31 août 2006 et le 27 novembre 2010 ont tous été déclarés comme tels par ces derniers au titre des plus-values immobilières de particuliers soumises au régime de l'article 150 U du code général des impôts, ainsi que le préoyaient tous les actes de vente rédigés par le notaire.

En conséquence, les plus-values de cessions immobilières. ne peuvent être regardées comme provenant d'une activité professionnelle occulte.

La cour censure l'analyse des agents du fisc quant à l'application d'une pénalité pour activité occulte.

En conclusion, l'analyse de l'administration est confirmée sur le fonds. L'activité litigieuse est bien une activité de marchand de biens. Cependant cette activité ne peut être qualifiée d'occulte.

NOS PROCHAINES FORMATIONS CONSACREES A L'IMMOBILIER **4 DERNIERES DATES POUR 2018**

Sociétés civiles: Approche pratico pratique

PARIS LE 6 NOVEMBRE 2018 [DETAILS ET INSCRIPTIONS](#)

4 PLACES DISPONIBLES

LILLE LE 7 NOVEMBRE 2018

COMPLET

Revenus fonciers et plus-values immobilières

PARIS LE 8 NOVEMBRE 2018 [DETAILS ET INSCRIPTIONS](#)

Les loueurs en meublé : Analyse juridique comptable fiscale et sociale

PARIS LE 14 NOVEMBRE 2018 [DETAILS ET INSCRIPTIONS](#)



TOURNEE 2019 PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE

Nous vous donnons rendez-vous de fin janvier à mi-mars, à Paris (6 dates) ainsi que dans les principales villes de province pour notre formation PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE, animée par JACQUES DUHEM et STEPHANE PILLEYRE.

Nous vous proposerons une synthèse opérationnelle des nouveautés. (Lois, Doctrine, jurisprudence)
Un support documentaire complet et des simulateurs excel à vocation pédagogique seront remis aux participants.

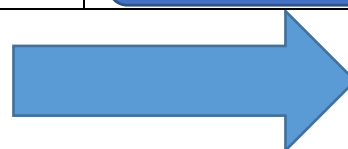
JANVIER		FEVRIER		MARS	
SA	19	VE	1 RENNES	LU	4
DI	20	SA	2	MA	5 PARIS
LU	21	DI	3	ME	6
MA	22 PARIS	LU	4 CLERMONT	JE	7
ME	23 BORDEAUX	MA	5 PARIS	VE	8
JE	24 AIX en P	ME	6 MONTPELLIER / BIARRITZ	SA	9
VE	25 LYON	JE	7 NICE	DI	10
SA	26	VE	8
DI	27	SA	9	SA	16
LU	28	DI	10	DI	17
MA	29 PARIS	LU	11	LU	18
ME	30 LILLE	MA	12 PARIS	MA	19 PARIS
JE	31 NANTES	ME	13 TOULOUSE

DETAILS ET INSCRIPTIONS : [CLIQUEZ ICI](#)

CATALOGUE DES FORMATIONS 2018-2019



<p>PARIS</p>  <p>6/7 NOVEMBRE 2018</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>JACQUES DUHEM</p>	<p>LES FONDAMENTAUX DE LA FISCALITE PATRIMONIALE</p>	<p>LES FONDAMENTAUX DE LA GP</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS</p>
<p>PARIS</p>  <p>6 NOVEMBRE 2018</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE EXPLORER ET OPTIMISER L'OUTIL PATRIMONIAL</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p>Formation validante à hauteur de 7 heures pour les professionnels de l'immobilier</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS</p>



<p>LILLE</p>  <p>7 NOVEMBRE 2018</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE EXPLORER ET OPTIMISER L'OUTIL PATRIMONIAL</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p>Formation validante à hauteur de 7 heures pour les professionnels de l'immobilier</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS</p>
---	---	--	--

<p>PARIS</p>  <p>8 NOVEMBRE 2018</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>STRATEGIES D'ENRICHISSEMENT DES DIRIGEANTS QUE FAIRE AVANT FIN 2018 ?</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS</p>
---	---	---	---

<p>PARIS</p>  <p>8 NOVEMBRE 2018</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>JACQUES DUHEM</p>	<p>REVENUS FONCIERS ET PLUS VALUES IMMOBILIERES</p> <p>NOUVEAUTES DIFICULTES</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p>Formation validante à hauteur de 7 heures pour les professionnels de l'immobilier</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS</p>
---	---	--	--

<p>PARIS</p>  <p>14 NOVEMBRE 2018</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>JACQUES DUHEM</p>	<p>LA LOCATION EN MEUBLE UN OVNI JURIDIQUE COMPTABLE ET FISCAL</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p>Formation validante à hauteur de 7 heures pour les professionnels de l'immobilier</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS</p>
--	---	---	--



<p>PARIS</p>  <p>15 ET 16 NOVEMBRE 2018</p> <p>15 HEURES DE FORMATION</p>	  <p>JACQUES DUHEM ET PIERRE YVES LAGARDE</p>	<p>LES SOCIETES HOLDING</p> <p>ANALYSE JURIDIQUE SOCIALE ET FISCALE</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p>Formation validante à hauteur de 15 heures</p> <p><u>DETAILS ET INSCRIPTIONS</u></p>
<p>LYON</p>  <p>15 NOVEMBRE 2018</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>YASEMIN BAILLY SELVI</p>	<p>LES PACTES DUTREIL DE LA THEORIE A LA PRATIQUE</p> <p>UN OUTIL D'ACCOMPAGNEMENT ET DE FIDELISATION</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p><u>DETAILS ET INSCRIPTIONS</u></p>
<p>COUDOUX (A 20 KM d'AIX EN PROVENCE)</p> <p>19 20 NOVEMBRE 2018</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>JACQUES DUHEM STEPHANE PILLEYRE J PASCAL RICHAUD CEDRIC NOSMAS</p>	<p>PRATIQUE DE L'INGENIERIE PATRIMONIALE</p> <p>SEMINAIRE DE RENTREE</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS</p> <p><u>CLIQUEZ ICI</u></p>



<p>PARIS</p>  <p>21 et 22 NOVEMBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>JACQUES DUHEM PIERRE YVES LAGARDE STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL</p> <p>ANALYSER ET MAITRISER LES SCHEMAS A RISQUES</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS</p>
<p>PARIS</p>  <p>22 NOVEMBRE 2018</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>YASEMIN BAILLY SELVI</p>	<p>LES PACTES DUTREIL DE LA THEORIE A LA PRATIQUE</p> <p>UN OUTIL D'ACCOMPAGNEMENT ET DE FIDELISATION</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS</p>
<p>PARIS</p>  <p>23 NOVEMBRE 2018</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>YASEMIN BAILLY SELVI</p>	<p>LES FONDAMENTAUX DE L'APPROCHE PATRIMONIALE INTERNATIONALE</p>	<p>INTERNATIONAL</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS</p>
<p>PARIS</p>  <p>23 NOVEMBRE 2018</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>JACQUES DUHEM</p>	<p>FISCALITE DE LA TRANSMISSION A TITRE ONEREUX DE LA PME OPERATIONNELLE</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS</p>



<p>PARIS</p>  <p>27 NOVEMBRE 2018</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>VALERIE BATIGNE</p>	<p>LES CLEFS POUR ELABORER UNE STRATEGIE RETRAITE PERTINENTE</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS</p>
<p>PARIS</p>  <p>6 DECEMBRE 2018</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>PIERRE YVES LAGARDE</p>	<p>LES BONS CHOIX POUR L'EXERCICE D'UNE ACTIVITE LIBERALE</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS</p>
<p>PARIS</p>  <p>6/7 DECEMBRE 2018</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>LES FONDAMENTAUX</p> <p>LA MISE EN ŒUVRE DU CONSEIL PATRIMONIAL</p> <p>CAS PRATIQUES</p>	<p>LES FONDAMENTAUX DE LA GP</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS</p>
<p>PARIS</p>  <p>11 DECEMBRE 2018</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>STEPHANE PILLEYRE CEDRIC NOSMAS</p>	<p>PRATIQUE DE L'INGENIERIE PATRIMONIALE</p> <p>CAS PRATIQUES</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS</p>



<p>AIX EN PROVENCE</p>  <p>13 DECEMBRE 2018</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>JACQUES DUHEM</p>	<p>FISCALITE DE LA TRANSMISSION A TITRE ONEREUX DE LA PME OPERATIONNELLE</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p>DETAILS ET INSCRIPTIONS</p>
--	---	---	---

NOS CYCLES DE FORMATION

LES FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE

3 X 2 JOURS (42 heures) PARIS

Les fondamentaux du droit de la famille (JEAN PASCAL RICHAUD) **11/12 OCTOBRE 18**
 Les fondamentaux de la fiscalité patrimoniale (JACQUES DUHEM) **6/7 NOVEMBRE 18**
 La mise en œuvre du conseil patrimonial (STEPHANE PILLEYRE) **6/7 DECEMBRE 18**

[DETAILS ET INSCRIPTIONS](#)

GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL

7 X 2 JOURS (100 heures) PARIS

Animation : JACQUES DUHEM – PIERRE YVES LAGARDE – FREDERIC AUMONT – JEAN PASCAL RICHAUD – YASEMIN BAILLY SELVI.

PARIS : MARS AVRIL JUIN SEPTEMBRE OCTOBRE NOVEMBRE 2018

Le chef d'entreprise et le droit de la famille (JEAN PASCAL RICHAUD)
6/7 Février 2019

Rémunérations et protection sociale du chef d'entreprise (PIERRE YVES LAGARDE)
14/15 Mars 2019

Fiscalité de l'entreprise et du chef d'entreprise (JACQUES DUHEM)
4/5 Avril 2019

Stratégies liées à l'immobilier d'entreprise (FREDERIC AUMONT)
4/5 Juillet 2019

Fiscalité de la transmission à titre onéreux des PME (JACQUES DUHEM)
18/19 Septembre 2019

Transmissions à titre gratuit des PME et IFI (YASEMIN BAILLY SELVI)
10/11 Octobre 2019

Les sociétés holding (J DUHEM et PY LAGARDE)
14/15 Novembre 2019

[DETAILS ET INSCRIPTIONS](#)

