



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

réglementation

Question écrite n° 44652

Texte de la question

M. Marc Le Fur demande à M. le ministre d'État, ministre de l'économie, des finances et de l'industrie de lui donner des précisions sur le régime fiscal des lotisseurs occasionnels. Le régime fiscal diffère pour les lotisseurs occasionnels selon que le terrain loti ait été acquis ou non dans un but spéculatif. Dans le premier cas, les bénéfices sont taxés selon le régime des plus-values immobilières privées. Si, par contre, le terrain a été acquis dans le but de créer un lotissement, les bénéfices sont taxés dans la catégorie des BIC. Il lui demande quelle est la situation fiscale des personnes qui ont créé un lotissement à partir d'un terrain leur appartenant de longue date, ainsi que d'un terrain acquis pour la création du lotissement. Une solution serait d'établir une taxation selon les deux régimes, au prorata des surfaces mises en vente dans le cadre du lotissement. Il lui demande son avis sur cette question.

Texte de la réponse

En application du I de l'article 150 U du code général des impôts, issu de l'article 10 de la loi de finances pour 2004 portant réforme du régime fiscal des plus-values immobilières des particuliers, les profits consécutifs à la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits sont présumés être réalisés dans le cadre de la gestion du patrimoine privé et relèvent à ce titre du régime d'imposition des plus-values des particuliers, à condition toutefois que le terrain n'ait pas été acquis en vue du lotissement et de la vente par lots. Lorsque cette intention spéculative est établie, l'article 35-1 (3°) du code général des impôts prévoit que les bénéfices réalisés présentent le caractère de bénéfices industriels et commerciaux pour l'application de l'impôt sur le revenu. L'intention spéculative s'apprécie au moment de l'achat du terrain sans qu'il y ait lieu de prendre en compte les circonstances de l'aliénation des lots. Lorsque plusieurs terrains sont cédés simultanément, il y a lieu, en principe, d'apprécier l'intention spéculative au moment de l'achat de chacun des terrains. Il convient toutefois de prendre en compte les circonstances de fait de chaque affaire. Dès lors, s'agissant d'un cas particulier, il ne saurait être répondu avec certitude que si, par la communication du nom et de l'adresse du contribuable concerné, l'administration était mise à même de procéder à une instruction détaillée. Enfin, il est précisé que les profits de lotissement réalisés par un contribuable exerçant la profession de marchand de biens au sens de l'article 35-1 (1°) du code général des impôts relèvent, en tout état de cause, du régime d'imposition des bénéfices industriels et commerciaux.

Données clés

Auteur : [M. Marc Le Fur](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 44652

Rubrique : Plus-values : imposition

Ministère interrogé : économie

Ministère attributaire : économie

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 14 décembre 2004

Question publiée le : 27 juillet 2004, page 5633

Réponse publiée le : 21 décembre 2004, page 10240