



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

marchands de biens

Question écrite n° 88380

## Texte de la question

L'administration retient la qualification de « marchand de biens » lorsque les opérations d'achat et de vente de biens immobiliers ont un caractère habituel. Y a-t-il lieu, pour que la qualification de « marchand de biens » puisse être retenue, que la personne pratiquant l'achat et la revente de biens immobiliers de façon habituelle en tire l'essentiel de ses revenus ? M. Jacques Le Guen demande à M. le ministre délégué au budget et à la réforme de l'État de bien vouloir lui apporter des précisions sur ce point. - Question transmise à M. le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie.

## Texte de la réponse

Il n'y a pas de statut juridique propre au marchand de biens. Le caractère commercial de l'activité de marchand de biens découle des articles L. 110-1 et L. 121-1 du code de commerce. Acquiert cette qualité la personne physique ou morale qui effectue des actes de commerce portant sur des opérations d'achat en vue de la revente d'immeubles, de manière habituelle, répétitive, dans le cadre de sa profession principale mais toute personne qui, à titre privé, procède à plusieurs opérations d'achat revente peut être considérée comme ayant une activité de marchand de biens. L'appréciation du caractère principal de l'activité peut se faire au regard de la répartition des revenus mais aussi de la condition d'habitude, la fréquence des actes de commerces, l'importance et la pluralité des ventes. L'exercice habituel d'actes de commerce constitue un acte juridique dont la preuve peut être rapportée par tous moyens. Au plan fiscal, l'article 35-1-1 du code général des impôts répute commerciaux pour l'application de l'impôt sur le revenu les bénéfices réalisés par des personnes qui, habituellement, achètent en leur nom, en vue de les revendre, des immeubles, des fonds de commerce, des actions ou des parts de sociétés immobilières, ou qui habituellement, souscrivent, en vue de les revendre, des actions ou parts créées ou émises par ces sociétés. La notion d'habitude résulte alors soit de la pluralité des ventes réalisées dans le cadre d'une même opération, soit de l'activité passée ou présente du commerçant. 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.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jacques Le Guen](#)

**Circonscription :** Finistère (5<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 88380

**Rubrique :** Professions immobilières

**Ministère interrogé :** budget et réforme de l'Etat

**Ministère attributaire :** économie

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 14 mars 2006, page 2648

**Réponse publiée le** : 2 mai 2006, page 4698