



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

marchands de biens

Question écrite n° 67536

Texte de la question

M. Nicolas Dhuicq interroge Mme la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi sur les difficultés rencontrées par les marchands de biens dans le cadre d'exonération fiscale selon l'article 1115 du code général des impôts. En effet, cet article prévoit que les marchands de biens peuvent bénéficier d'une exonération d'une partie des droits et taxes de mutation s'ils prennent dans l'acte d'acquisition l'engagement de revendre leurs biens dans un délai de quatre ans. Cependant, face à la crise immobilière matérialisée par l'abaissement significative des transactions et la raréfaction du crédit bancaire, la revente des biens dans un délai de quatre ans est difficile. De plus, lors de précédente crise immobilière en 1993, une disposition accordait un délai de revente supplémentaire aux marchands de biens (le délai spécial de revente des biens acquis avant le 1er janvier 1993, qui expirait le 31 décembre 1996, avait été reporté au 31 décembre 1998). C'est pourquoi il la remercie de bien vouloir lui faire connaître les orientations choisies dans ce domaine et ses intentions afin de répondre aux légitimes inquiétudes ainsi exprimées.

Texte de la réponse

En application des dispositions de l'article 1115 du code général des impôts (CGI), les marchands de biens sont exonérés des droits de mutation, à l'exception de la taxe de publicité foncière perçue au taux de 0,60 %, sous réserve de souscrire un engagement de revendre dans le délai de quatre ans. Lorsque à l'issue de ce délai, cet engagement n'a pas été respecté, le marchand de biens est déchu du régime de faveur qui lui a été consenti au moment de l'acquisition et est tenu d'acquitter les droits et taxes de mutation dont il a été dispensé, assortis d'intérêts de retard. Ce dispositif vise à responsabiliser les opérateurs sur le marché immobilier afin d'éviter les comportements spéculatifs de rétention foncière. Cette mesure peut effectivement se révéler contraignante pour les opérateurs concernés lorsque les transactions deviennent plus difficiles. Cependant, plutôt qu'une mesure ponctuelle en faveur des marchands de biens, une profonde refonte des règles applicables aux opérations immobilières a été entreprise, dont l'un des principaux effets est précisément de donner plus de souplesse aux opérateurs ayant souscrit un tel engagement sans mettre en cause les recettes des collectivités locales. Tel est, en effet, un des objectifs de l'article 55 de la proposition de loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, votée en première lecture par l'Assemblée nationale le 2 décembre 2009, qui vise à moderniser les règles applicables en matière de droits de mutation et de taxe sur la valeur ajoutée aux opérations immobilières. Ce texte prévoit, notamment, que le délai pour revendre est porté à cinq ans pour mieux tenir compte des réalités du marché mais aussi que dans ce délai le souscripteur de l'engagement de revendre peut souscrire un engagement de construire qui vaut accomplissement de l'engagement de revendre souscrit initialement. De plus, l'engagement de construire ainsi souscrit peut par la suite faire l'objet de prorogations sous certaines conditions. Il peut aussi, le cas échéant, être repris par un sous-acquéreur. Les orientations retenues dans ce texte, dont l'entrée en vigueur est prévue au 1er juillet 2010, sont de nature à répondre aux préoccupations des opérateurs du secteur immobilier, notamment pendant les périodes de crise.

Données clés

Auteur : [M. Nicolas Dhuicq](#)

Circonscription : Aube (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 67536

Rubrique : Professions immobilières

Ministère interrogé : Économie, industrie et emploi

Ministère attributaire : Économie, industrie et emploi

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

Question publiée le : 22 décembre 2009, page 12157

Réponse publiée le : 29 juin 2010, page 7289