RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : 7D264-15/06/2000
Date de publication : 15/06/2000

SECTION 4 RÉGIME SPÉCIAL DES ACHATS EFFECTUÉS EN VUE DE LA REVENTE

Sommaire :

SECTION 4
Régime spécial des achats effectués en vue de la revente
CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

SECTION 4

Régime spécial des achats effectués en vue de la revente

CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

(législation applicable au 31 mars 1999)

Art. 1115. - Sous réserve des dispositions de l'article 1020, les achats effectués par les personnes qui réalisent les affaires définies au 6° de l'article 257 sont exonérés des droits et taxes de mutation à condition :

a. d'une part, qu'elles se conforment aux obligations particulières qui leur sont faites par l'article 290 ;

b. d'autre part, qu'elles fassent connaître leur intention de revendre dans un délai de quatre ans.

En cas d'acquisitions successives par des personnes mentionnées au premier alinéa, le délai imparti au premier acquéreur s'impose à chacune de ces personnes.

Pour les biens acquis avant le 1er janvier 1993, le délai mentionné aux premier et deuxième alinéas et en cours à cette date est prorogé jusqu'au 31 décembre 1998.

Pour l'application de la condition de revente, les apports purs et simples effectués à compter du 1er janvier 1996 ne sont pas considérés comme des ventes.

Art. 1840 G quinquies. - I. À défaut de revente dans le délai prévu à l'article 1115, l'acheteur est tenu d'acquitter le montant des impositions dont la perception a été différée et un droit supplémentaire de 1 %.

Les sommes dues doivent être versées dans le mois suivant l'expiration dudit délai.

II. Pour les biens visés au troisième alinéa de l'article 1115 revendus après le 31 décembre 1998, le vendeur est tenu d'acquitter le montant des impositions dont la perception a été différée respectivement réduit :

a. de 75 % en cas de revente entre le. 1er janvier 1999 et le 31 décembre 1999 ;

b. de 50 % en cas de revente entre le 1er janvier 2000 et le 31 décembre 2000 ;

c. de 25 % en cas de revente entre le 1er janvier 2001 et le 31 décembre 2001.

Les sommes dues doivent être versées dans le mois suivant la revente du bien.

III. Les dispositions des I et II ne sont pas applicables lorsque la mutation de l'immeuble revendu entre le 1er janvier 1999 et le 30 juin 1999 donne lieu à la perception de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement prévu à l'article 1594 DA et que le délai prévu à l'article 1115 expire entre le 1er juillet 1998 et le 31 décembre 1998.

*

* *

1Sous certaines conditions, les achats de fonds de commerce, clientèles, et biens assimilés effectués en vue de la revente par les personnes qui exercent la profession de marchands de biens ne donnent ouverture à aucun droit ou taxe de mutation.

A. CONDITIONS D'APPLICATION

I. Déclaration d'existence, tenue d'un répertoire

2Le bénéfice du régime spécial des achats en vue de la revente est subordonné notamment à la condition que l'acquéreur justifie qu'il a satisfait aux prescriptions de l'article 290 du CGI : déclaration d'existence tenue d'un répertoire dans les conditions visées à l'article 852 du CGI (cf. DB 8 A 23 et DB 8 A 242).

En pratique, cette justification résulte d'une déclaration insérée dans l'acte d'acquisition et soumise au contrôle du service.

II. Engagement de revendre

1. Règles générales.

3L'acte d'acquisition doit contenir la déclaration que les biens acquis sont destinés à la revente dans un délai maximal de quatre ans, pour les acquisitions réalisées à compter de la date d'entrée en vigueur de l'article 32 de la loi de finances rectificative pour 1990 [1] .

4En l'absence d'une telle déclaration, le bénéfice du régime spécial des achats en vue de la revente n'est pas applicable.

5Dans le cas où l'acquisition est affectée d'une condition suspensive, le point de départ du délai de revente est la date de la réalisation de la condition suspensive (Cass. Com, arrêt du 6 juin 1984, aff. X... , Bull. IV, n° 187, p.155).

2. Cas particuliers :

a. Mutations successives entre marchands de biens.

6L'article 1115 du CGI dispose notamment qu'en cas d'acquisitions successives par des marchands de biens, le délai imparti au premier acquéreur s'impose à chacun d'eux.

Dès lors, en cas de mutations successives d'un bien entre professionnels, le nouvel acquéreur ne peut :

- bénéficier du régime fiscal de faveur que si le délai légal de quatre ans dont disposait l'acquéreur initial n'est pas expiré ;

- conserver définitivement le bénéfice de ce régime qu'en revendant le bien avant le terme du délai de quatre ans imparti à cet acquéreur.

Le régime de faveur est donc applicable à la revente du bien par un marchand de biens à un autre marchand de biens dans la mesure où cette opération intervient avant l'expiration du délai de quatre ans imparti au premier acquéreur qui a bénéficié du régime de l'article 1115 du code précité.

b. Prorogation du délai de revente au 31 décembre 1998 pour les acquisitions réalisées par les professionnels avant le 1er janvier 1993.

7Afin de tenir compte de la situation du marché immobilier, l'article 66 de la loi de finances rectificative pour 1992 a prorogé jusqu'au 31 décembre 1996, le délai imparti aux marchands de biens pour revendre les biens qu'ils ont acquis avant le 1er janvier 1993 (cf.

DB 7 C-1471). Le paragraphe I de l'article 17 de la loi de finances rectificative pour 1995 (n° 95-1347 du 30 décembre 1995) proroge pour une nouvelle période de deux ans, c'est-à-dire jusqu'au **31 décembre 1998** , le délai de revente des biens acquis avant le 1er janvier 1993.

Remarque : le paragraphe 28 du I de l'article 39 de la loi de finances pour 1999, n° 98-1266 du 30 décembre 1998, en suspendant l'application des règles de déchéance prévues à l'article 1840 G quinquies du CGI a, de fait, institué une nouvelle prorogation du délai pour revendre. Toutefois, conformément à cet article, ce dispositif ne vise que certains **immeubles** et en aucun cas les fonds de commerce ou biens assimilés (cf. BO 7 A-1-99, n°s 67 à 70). Il ne sera donc pas évoqué dans la présente documentation

1° Champ d'application.

Cette prorogation du délai est applicable lorsque les conditions suivantes sont réunies :

8• L'acquisition doit être placée sous le régime de l'article 1115 du CGI.

Il s'agit de toutes les acquisitions placées par les marchands de biens sous le régime de faveur de l'article 1115 du CGI.

Les opérations soumises à la TVA en vertu des dispositions de l'article 257-7° du CGI sont donc exclues du champ d'application de cette mesure.

9• Les biens doivent avoir été acquis avant le 1er janvier 1993.

La mesure bénéficie aux *actes* d'acquisition *passés avant le 1er janvier 1993.*

Lorsqu'une acquisition est affectée d'une condition suspensive, le point de départ du délai prévu à l'article 1115 est la date de réalisation de cette condition (cf. ci-dessus, n° 5).

Il en résulte que la prorogation du délai bénéficie aux acquisitions sous condition suspensive pour lesquelles la réalisation de la condition est intervenue avant le 1er janvier 1993.

10• Le délai de revente doit être en cours au 1er janvier 1993.

La prorogation du délai ne s'applique qu'aux acquisitions pour lesquelles le délai de revente n'était pas expiré au 31 décembre 1992.

Il peut donc s'agir des délais :

- de cinq ans pour les biens régis par le délai applicable avant l'entrée en vigueur de l'article 32 de la loi de finances rectificative pour 1990 ;

- de quatre ans pour les biens acquis à compter du 1er janvier 1991.

2° Portée de la prorogation.

11Le dispositif mis en place a pour effet de proroger, jusqu'au 31 décembre 1998, la date de revente de tous les biens détenus par les marchands de biens au 1er janvier 1993, dès lors que le délai qui leur était antérieurement imparti pour revendre n'était pas expiré à cette date.

12Le défaut de revente à un particulier de biens ayant bénéficié du report de délai entraîne, pour le professionnel détenteur de tels biens au 1er janvier 1999, le paiement des droits de

mutation à titre onéreux dans les conditions évoquées aux n°s 16 et suiv.

3° Appréciation de la condition de revente (BO 7 C-2-98).

13L'article 1115 du CGI - dernier alinéa - dispose que, pour l'application de la condition de revente, les apports purs et simples effectués à compter du 1 er janvier 1996 ne sont pas considérés comme des ventes.

Cette disposition concerne les seuls apports purs et simples.

Les apports effectués à titre onéreux demeurent assimilés à des ventes. Il en est de même en cas d'apport mixte pour la fraction de l'apport correspondant à un apport à titre onéreux (cf. définition des apports DB 7 H 21).

La mesure nouvelle s'applique aux apports purs et simples effectués à compter du 1 er janvier 1996. Il s'ensuit que les apports purs et simples effectués avant le 1 er janvier 1996 doivent être considérés comme valant revente au titre de l'article 1115 du CGI conformément à la jurisprudence de la cour de cassation.

En conséquence, les impositions contestées ont pu être dégrevées sur demande des contribuables dans les conditions habituelles de recevabilité des réclamations.

4° Exemples :

14Cf. BO 7 C-2-98 (Annexe).

B. SITUATION LORS DE LA REVENTE

I. Revente dans le délai imparti

15Lors de la revente dans le délai de quatre ans ,éventuellement prorogé (cf. ci-avant n°s 7 à 10), la TVA est acquittée sur la différence entre :

- d'une part, le prix exprimé et les charges qui s'y ajoutent ou la valeur vénale du bien, si elle est supérieure au prix majoré des charges ;

- d'autre part, selon le cas, soit les sommes que le cédant a versées à quelque titre que ce soit, pour l'acquisition du bien, soit la valeur nominale des actions ou parts reçues en contrepartie des apports en nature qu'il a effectués (CGI, art. 268).

II. Défaut de revente dans le délai imparti

1. Principe.

16Dans le cas où la revente n'intervient pas dans le délai de quatre ans, la TVA n'est pas exigible [2] . Conformément au I de l'article 1840 G quinquies du CGI, le marchand de biens qui n'a pas revendu le bien acquis dans le délai qui lui était imparti est normalement tenu d'acquitter, dans le mois suivant l'expiration du délai susvisé, les droits et taxes de mutation à titre onéreux dont avait été dispensée l'acquisition auxquels s'ajoutent un droit supplémentaire de 1 % [3] (CGI, art. 1840 G *quinquies)* et l'intérêt de retard au taux de 0,75 % par mois (CGI, art. 1727).

2. Aménagement de la déchéance du régime de faveur lorsque les biens ayant bénéficié du report de délai de revente au 31 décembre 1998 sont revendus entre le 1er janvier 1999 et le 31 décembre 2001.

17Le II de l'article 1840 G quinquies du CGI prévoit que lorsque les biens ayant bénéficié du report de délai jusqu'au 31 décembre 1998 sont revendus entre le 1er janvier 1999 et le 31 décembre 2001, le vendeur est tenu d'acquitter le montant des impositions dont la perception a été différée, respectivement réduit :

- de 75 p. 100 en cas de revente entre le 1er janvier 1999 et le 31 décembre 1999 ;

- de 50 p. 100 en cas de revente entre le 1er janvier 2000 et le 31 décembre 2000 ;

- de 25 p. 100 en cas de revente entre le 1er janvier 2001 et le 31 décembre 2001.

A ces droits et taxes de mutation à titre onéreux, s'ajoute l'intérêt de retard prévu à l'article 1727 du CGI, décompté du premier jour du mois suivant la date d'expiration du délai légal de présentation de l'acte d'acquisition à la formalité de l'enregistrement [4] Les sommes dues devront être versées dans le mois suivant la revente du bien.

Ce dispositif transitoire est donc applicable à la double condition que :

- les biens aient été acquis avant le 1er janvier 1993 et que le délai de revente soit en cours à cette même date ;

- les biens soient revendus entre le 1er janvier 1999 et le 31 décembre 2001.

L'absence de revente de ces biens, au 1er janvier 2002, entraîne la remise en cause du régime de faveur de l'article 1115 du CGI dans les conditions de droit commun prévues au I de l'article 1840 G quinquies du même code.

18Pour plus de précisions sur le régime spécial applicable aux marchands de biens, (cf. DB 8 A 2, BO 7 C-2-98 et BO 7 A-1-99, n°s 67 à 70).

1 Ce délai était de cinq ans pour les acquisitions antérieures.

2 Elle sera due, le cas échéant, lors de la revente ultérieure.

3 Taux applicable depuis le 1er janvier 1999. Antérieurement, il était de 6 %

4 Le droit supplémentaire de 1 % n'est pas applicable