



Information sur les Marchand de bien

Par **STAWIC**, le **11/02/2009** à **02:34**

Bonjour

Je souhaite me monter comme marchand de bien

Je recherche des informations

statut juridique eurl entreprise individuelle

statut fiscale

la taille de la taxe sur le benefice realise sur la vente

etc ...

Je recherche des infos alors n'hesiter pas

merci

cordialement

Par **ardendu56**, le **11/02/2009** à **19:26**

Les marchands de biens sont les personnes qui, est un professionnel ou un particulier qui achète de manière habituelle, répétitive et en son nom, des biens immobiliers des fonds de commerce, des actions ou parts de sociétés immobilières en vue de les revendre, (art. 35-I-1° du Code général des impôts) et qui, à ce titre, est soumis à un régime fiscal particulier.

I. MODALITÉS D'IMPOSITION DES REVENUS

Les profits (ou pertes) des marchands de biens sont déterminés suivant les règles de droit commun applicables en matière de bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Ainsi, le bénéfice imposable est égal à la différence entre le prix de vente des immeubles augmenté des charges et leur prix de revient.

L'activité peut être exercée sous forme :

- d'entreprise individuelle : les profits relèvent alors de l'impôt sur le revenu (IR) dans la catégorie BIC. Le marchand de biens est cependant exclu du régime de la micro-entreprise ;
- de société commerciale soumise à l'impôt sur les sociétés (SA, SARL, etc.) : le bénéfice est ici taxé au niveau de la société au taux de 15 % jusqu'à 38 120 € (sous conditions) et au taux de 33,33 % au-delà ;
- de société de personnes (SNC, SCS, etc.) n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés : dans ce cas, ce sont les membres de la société qui sont imposables à l'IR dans la catégorie BIC, chacun pour la part correspondant à leurs droits sociaux, à raison des profits dégagés.

Imposition des plus values réalisées

Il n'y a pas de régime d'imposition des plus-values professionnelles pour les marchands de

biens. Elles relèvent du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Selon l'article 35-I-1 du Code Général des Impôts, sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des BIC, les bénéfices réalisés par le marchand de biens.

Le bénéfice imposable est égal à la différence entre le prix de vente des immeubles, augmenté des charges, et leur prix de revient.

Il convient de préciser que si vous exercez votre activité de marchand de biens par le biais de votre SCI, celle-ci aura alors un caractère commercial et sera soumise à l'impôt sur les sociétés.

II. RÈGLES APPLICABLES EN MATIÈRE DE TVA

Concernant la TVA, la particularité du régime des marchands de biens réside dans le fait que la base d'imposition de la TVA est constituée par la marge brute et non par le prix de vente du bien.

Cette marge correspond à la différence entre, d'une part, le prix de vente du bien et d'autre part, soit les sommes que le vendeur a versées, à quelque titre que ce soit, pour l'acquisition du bien, soit la valeur nominale des actions reçues en contrepartie des apports en nature effectués (article 268 CGI).

Le marchand de biens est exonéré de TVA à l'achat puisqu'il bénéficie du régime des droits d'enregistrement. Il s'agit d'un régime de faveur qui lui permet d'acquérir le bien à un taux privilégié s'il répond aux obligations particulières des marchands de biens et s'il prend dans l'acte d'acquisition l'engagement de revendre dans un délai de quatre ans.

A. Base d'imposition

La particularité du régime des marchands de biens est que la base d'imposition est constituée par la marge brute et non par le prix de vente du bien.

Cette marge correspond à la différence entre, d'une part, le prix de vente et, d'autre part, les sommes que le vendeur a versées, à quelque titre que ce soit, pour l'acquisition du bien (sommes payées au précédent propriétaire, honoraires, droits d'enregistrement, etc).

Remarque : lorsque le vendeur a engagé des travaux de rénovation, leur coût n'est pas ajouté au prix d'achat de l'immeuble.

B. Régime de taxation

Les marchands de biens ne sont admis qu'au régime réel normal et ne peuvent donc pas bénéficier de la franchise en base de TVA ou du régime du réel simplifié. Ils doivent dès lors déclarer et payer la TVA au moyen d'une déclaration CA3 dans les conditions de droit commun (voir notre fiche Quel régime de TVA pour votre entreprise?)

III. OBLIGATIONS PARTICULIÈRES

Le marchand de biens doit satisfaire aux obligations suivantes :

- s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés. Cette immatriculation emporte l'obligation d'établir une déclaration d'existence, dans le délai d'un mois à compter du commencement des opérations auprès du centre de formalités des entreprises (CFE) de la Chambre de commerce et d'industrie dont il dépend (formulaires M0 ou P0) ;
- tenir un répertoire à colonnes non sujet à timbre présentant jour par jour, sans blanc ni interligne et par ordre de numéros, tous les mandats, promesses de vente, actes translatifs de propriété, et d'une manière générale, tous les actes se rattachant à la profession ;
- enregistrer tous les actes cités précédemment dans un délai de 10 jours à compter de leur date, sauf s'ils ont été rédigés par un notaire ;
- soumettre le répertoire à colonnes, les livres et documents comptables au droit de communication des agents des impôts.

IV. LES DROITS D'ENREGISTREMENT

A. Au moment de l'acquisition du bien

Seules les acquisitions d'immeubles supportent un droit d'enregistrement. Ces acquisitions peuvent néanmoins bénéficier d'un régime de faveur et ainsi supporter un droit au taux réduit de 0,715 %.

Pour que ce régime de faveur trouve à s'appliquer, deux conditions doivent être impérativement réunies :

- le marchand de biens doit s'être conformé aux obligations particulières qui lui incombent (voir ci-dessus) ;
- il doit prendre dans l'acte d'acquisition, l'engagement de revendre l'immeuble dans un délai de quatre ans. Ce délai est ramené à deux ans pour les immeubles vendus par lots déclenchant le droit de préemption du locataire d'un local à usage d'habitation.

Si le marchand de biens ne respecte pas son engagement de revente dans les quatre ans, il sera dans l'obligation d'acquitter les droits de mutation normalement dus, auxquels s'ajoute l'intérêt de retard de 0,40 % par mois.

B. Au moment de la revente du bien

La revente est soumise aux droits de mutation dans les conditions de droit commun. Ces droits sont donc à la charge du nouvel acquéreur.

Taxe professionnelle

Le marchand de biens est en outre soumis à la taxe professionnelle dans les conditions de droit commun.

J'espère avoir répondu à quelques-unes de vos questions.

Par **STAWIC**, le **16/02/2009** à **00:37**

Merci pour cette reponse

Par **allezquesi**, le **20/05/2009** à **12:00**

Marchand de biens depuis 2001

La création d'une activité de marchand de biens ne s'improvise pas.

Meme si cette activité est difficile à decrypter, elle a surtout sa source dans la clairvoyance de celui qui la gère.

Mais, incontestablement, si le MDB est avant tout un OPPORTUNISTE, l'activité nécessite des connaissance:

- de droit civil et penal concernant le domaine des responsabilités civiles et contractuelles. il ne faut pas oublier qu'en qualité de MDB vous êtes responsable durant trente ans sur les vices cachés...
- de droit de l'urbanisme de la constructions et de l'habitation: en effet ce que vous vous autoriserez dans la réalisation de vos projets de division, developpement construction transformation, changement de destination... sont soumis à des champs d'application très strictes qui évoluent constamment et dont la jurisprudence n'est jamais vraiment claire! La plupart du temps, ces regles sont sujets à interpretation, et la diplomatie et le raisonnement et

de rigueur.

Pour ce qui est du financement, N'ESPEREZ RIEN DU TOUT DES BANQUES SI VOUS DEMARREZ, les banques ont été echaudées par la crise de 1991, et le financement de cette activité est absolument proscrite dans les champs de financement des sociétés.

Vous ne pourrez espérer une ouverture de crédit que si vous apportez au moins l'équivalent en garantie (et encore...)

Au démarrage de mon activité, il m'a fallu faire appel à la banque de france pour me forcer une ouverture de compte pro refusée par toutes les banques préalablement démarchés (une vingtaine!)

Il reste encore à "sentir le marché", le MDB n'est pas voyant et son objectif est d'acheter pour revendre et pas pour immobiliser et vendre à perte.

Ma devise, bien acheté déjà revendu , et JAMAIS D'IMMOBILISATION ET DE GROS TRAVAUX, et pour bien revendre il faut revendre en dessous du marché.

L' "affaire du marchand" est une équation par quatre : achat revente marge immobilisation.

Si je dois resumer en quelques mots l'activité:

Sur le fond tout s'achete tout se vend, mais toujours bien apprécié le prix achat-revente-marge dans le marché réel de l'offre et de la demande.

Il reste à peu près aisé de trouver des affaires de marchand en quelques mois dès lors que vous maitrisez le marché de votre secteur géographique. Pour ma part je travaille sur un rayon de dix KM de mon domicile, pas plus car meme si je suis pro je ne maitrise pas le marché au dela!

Sinon l'activité est très très mal perçus:

Sachez que si vous etes MDB, vous êtes un escroc qui dérange et ne vise que le profit sans autre motif de conscience que le pognon, que vous allez vous mettre en poche en abusant la petite vielle agée...

Vous allez immanquablement attirer la jalousie et la convoitise, donc vous etes la cible à abattre.

L'essentiel du temps est la gestion des contentieux avec vos interlocuteurs acheteur vendeur et surtout administratifs comme les mairies DDE ABF...

Les choses sont très compliqués lorsque les maires ne voient pas votre projet d'un bon oeil et vous dit : " je vous attaque au tribunal administratif, je sais très bien que la commune perdrat, on fera appel voire cassation, mais nous ne payons les frais d'avocat, et c'est votre argent qui vat être immobilisé pendant dix ans"

Sachez aussi qu'un procès en civil ou en penal pour un MDB est un procès perdu

8 ans d'activité:

- 5 procedures en administratifs dont 3 gagné et deux à venir gagnante
- 1 en civil perdant, et pourtant dieu sait que...

Par **iledulevant**, le **04/06/2009** à **16:52**

Bonjour,

Pouvez vous me dire si en tant que MDB et dans le cadre d'un achat de terrain à batir en vue d'edifier une construction (donc revente DANS LES 4 ANS ET TVA IMMOBILIERE SUR MONTANT HT), si l'on peut déduire la tva sur le montant des travaux de construction.

MERCI POUR VOTRE REPONSE.

Par **hetc**, le **09/09/2009** à **13:13**

Bonjour je suis intéressé par la profession de marchand de bien.

Je suis à ce jour responsable d'une sté commerciale dont le but est de proposer à des marchands bien des investisseurs potentiels.

Cette évolution serait donc une suite logique.

Je souhaitais dans un premier temps me faire confirmer ou infirmer le fait qu'un marchand de bien serait tenu à ne pas dépasser un pourcentage de marge lors de la revente.

Cela est'il exacte ?