

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-CHAMP-20-10-40-01/08/2018

Date de publication : 01/08/2018

BIC - Champ d'application - Revenus imposables par détermination de la loi - Profits réalisés par les marchands de biens et assimilés - Modalités d'imposition

Positionnement du document dans le plan :

BIC - Bénéfices industriels et commerciaux
Champ d'application et territorialité
Titre 2 : Revenus imposables par détermination de la loi
Chapitre 1 : Profits réalisés par les marchands de biens et assimilés
Section 4 : Modalités d'imposition

Sommaire :

- I. Fait générateur
- II. Période d'imposition
- III. Régimes d'imposition
 - A. Exclusion du régime des micro-entreprises
 - 1. Principe
 - 2. Solutions diverses
 - a. Vente par appartements d'un immeuble, antérieurement à usage d'hôtel, par l'exploitant qui était imposé d'après le régime du forfait des bénéfices industriels et commerciaux
 - b. Entrepreneur de travaux publics exerçant en même temps l'activité de marchand de biens : conditions de souscription d'une déclaration de résultats concernant les deux activités
 - B. Régime simplifié d'imposition
- IV. Assiette
 - A. Détermination du bénéfice imposable
 - 1. Opérations de ventes
 - a. Prix de cession
 - b. Frais de vente
 - c. Prix de revient
 - d. Autres éléments du bénéfice imposable
 - 2. Opérations de construction
 - a. Prix de cession
 - b. Prix de revient
 - 1° Immeubles proprement dits
 - 2° Actions ou parts de sociétés transparentes
 - B. Transaction portant sur le bénéfice d'une promesse de vente

V. Obligations des marchands de biens et assimilés

VI. Modalités spéciales d'imposition

- A. Prélèvement applicable aux contribuables et sociétés n'ayant pas d'établissement en France
 - 1. Personnes imposables
 - 2. Profits imposables
 - 3. Assiette
 - 4. Recouvrement
 - a. Déclaration à souscrire
 - 1° Obligation de déclarer
 - 2° Sanction de l'obligation
 - b. Délais de souscription des déclarations
 - c. Lieu de souscription des déclarations
 - d. Attributions du service des impôts des non-résidents
 - 5. Imputation du prélèvement
- B. Profits immobiliers constituant des « revenus exceptionnels »

I. Fait générateur

1

Le fait générateur de l'imposition est constitué par les cessions à titre onéreux des biens ou des droits, quelles que soient les modalités retenues pour en acquitter le prix et même, par exemple, si celui-ci est payable par fractions échelonnées au cours des années suivantes.

Le cédant ne peut exciper de la non-perception d'une fraction des sommes lui revenant pour faire échec, en totalité ou en partie, à la taxation (CE, arrêt du 5 novembre 1971, n° 78298).

II. Période d'imposition

10

Les profits réalisés par les marchands de biens et assimilés, résultant d'opérations visées au 1° du I de l'article 35 du code général des impôts (CGI), présentent le caractère de bénéfices industriels et commerciaux et sont imposables à ce titre à l'impôt sur le revenu.

Les règles prévues à l'article 36 du CGI et à l'article 37 du CGI en ce qui concerne la période d'imposition leur sont, dès lors, applicables.

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au [BOI-BIC-DECLA-30-50](#).

III. Régimes d'imposition

A. Exclusion du régime des micro-entreprises

1. Principe

20

Ainsi qu'il résulte expressément du e du 2 de l'article 50-0 du CGI, sont exclues du régime des micro-entreprises, les opérations portant sur des immeubles, des fonds de commerce ou des actions ou parts de sociétés immobilières et dont les résultats doivent être compris dans les bases de l'impôt sur le revenu au titre des bénéfices industriels et commerciaux.

Il s'agit des ventes et des opérations d'intermédiaire portant sur les éléments précités, c'est-à-dire des opérations visées aux 1° à 4° du I de l'article 35 du CGI.

Remarque : Ces opérations sont, en toute hypothèse, exclues du régime des micro-entreprises même lorsque les personnes qui les réalisent sont par ailleurs imposables selon le régime du des micro-entreprises.

2. Solutions diverses

a. Vente par appartements d'un immeuble, antérieurement à usage d'hôtel, par l'exploitant qui était imposé d'après le régime du forfait des bénéfices industriels et commerciaux

30

Dans l'hypothèse où l'opération entre dans les prévisions du 1° du I de l'article 35 du CGI (il convient de se reporter au BOI-BIC-CHAMP-20-10-20-10), le profit imposable est égal à la différence entre, d'une part, le prix de vente total des appartements et, d'autre part, le prix d'acquisition de l'immeuble augmenté du coût réel des aménagements. La plus-value prise par l'immeuble et le terrain depuis leur acquisition - indépendamment de celle qui trouve son origine dans les travaux effectués - est donc incluse dans le bénéfice imposable. Quant à la perte subie lors de la cessation de l'activité hôtelière et représentée par le prix d'achat des éléments incorporels du fonds de commerce autres que le droit au bail, elle constitue une moins-value d'actif commercial dont la déduction ne peut, en tout état de cause, intervenir que dans le cadre du dernier exercice d'exploitation. La circonstance que cette perte ne sera pas effectivement déduite, du fait du régime d'imposition forfaitaire dont relève l'exploitant, n'en autorise pas pour autant l'imputation sur le profit imposable en application du 1° du I de l'article 35 du CGI.

b. Entrepreneur de travaux publics exerçant en même temps l'activité de marchand de biens : conditions de souscription d'une déclaration de résultats concernant les deux activités

40

Un contribuable, en même temps qu'il exploitait une entreprise industrielle ou commerciale entrant dans le champ d'application de l'article 34 du CGI (entreprise de travaux publics), se livrait à une activité de la nature de celles visées au I de l'article 35 du CGI (marchand de biens). Il a été jugé que les profits provenant de cette dernière activité ne peuvent être rattachés à l'exploitation de l'entreprise que si l'objet de celle-ci peut normalement s'étendre à ce genre d'activités et si, en outre, l'exploitant a pris position en ce sens en retraçant, dans une comptabilité unique, notamment dans un compte d'exploitation et un bilan uniques, les résultats d'ensemble des opérations de toute nature auxquelles il s'est livré. Si ces conditions ne sont pas remplies, les résultats de la seconde activité doivent faire l'objet d'une déclaration distincte, et, en l'absence d'une telle déclaration, sont susceptibles d'être évalués d'office (CE, arrêt du 25 juillet 1975, n° 89522 ; dans le même sens, CE arrêt du 26 juillet 1991, n° 79551, CE arrêt du 13 janvier 1992, n° 72570 et CE arrêt du 13 janvier 1992, n° 72571).

B. Régime simplifié d'imposition

50

Une personne physique ou morale exerçant la profession de marchand de biens (ou de lotisseur) peut, malgré son exclusion du régime simplifié d'imposition en matière de taxes sur le chiffre d'affaires ([CGI, ann. II, art. 204 quater](#) ; il convient de se reporter au [BOI-TVA-DECLA-20-20-30-10 au II-B § 430 et 440](#)), bénéficiaire du régime simplifié en ce qui concerne l'impôt sur le revenu ou l'impôt sur les sociétés, à condition qu'elle ne réalise pas un chiffre d'affaires hors taxes global annuel dépassant les limites prévues au III de l'[article 302 septies A bis du CGI](#) et au I de l'article 302 septies A du CGI pour les entreprises dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement.

En conséquence, lorsqu'un marchand de biens ou un lotisseur a également une activité d'intermédiaire, il se trouve placé, en matière d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés, sous le régime simplifié d'imposition pour l'ensemble de ses opérations, sous réserve que son chiffre d'affaires hors taxes global annuel n'excède pas les limites prévues au III de l'article 302 septies A bis du CGI et au I de l'article 302 septies A du CGI pour les entreprises dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement, et que le chiffre d'affaires hors taxes annuel afférent à l'activité d'intermédiaire ne dépasse pas les limites prévues au III de l'article 302 septies A bis du CGI et au I de l'article 302 septies A du CGI pour les entreprises autres que celles dont le commerce principal est de vendre des marchandises, objets, fournitures et denrées à emporter ou à consommer sur place ou de fournir le logement. Il conserve cependant la faculté de renoncer à ce régime en optant pour le régime du bénéfice réel.

IV. Assiette

60

Les profits, résultant d'opérations visées au 1° du I de l'[article 35 du CGI](#), présentent le caractère de bénéfices industriels et commerciaux et sont imposables à ce titre à l'impôt sur le revenu.

Ils relèvent donc, en principe, des règles applicables, en matière de BIC, à l'ensemble des contribuables qui réalisent des revenus imposables dans cette catégorie, sous réserve des règles de taxation particulières (prélèvement prévu à l'[article 244 bis du CGI](#)) applicables aux marchands de biens n'ayant pas d'établissement en France qui sont exposés au [VI § 230 à 370](#).

Seules sont exposées ici les particularités relatives à la détermination du bénéfice imposable des marchands de biens.

A. Détermination du bénéfice imposable

1. Opérations de ventes

70

L'activité des marchands de biens se caractérise essentiellement par des ventes d'immeubles, fonds de commerce ou de parts ou actions de sociétés immobilières.

Le bénéfice imposable afférent à cette activité doit être déterminé en prenant en compte les résultats d'ensemble des opérations de toute nature effectuées par le contribuable, c'est-à-dire non seulement les profits ou pertes provenant de la revente des immeubles ou autres biens désignés ci-dessus - profits ou pertes calculés par différence entre le prix de cession, d'une part, et le prix d'achat augmenté des autres dépenses afférentes à l'opération et, d'autre part - mais

également le bénéfice net procuré par l'exploitation des immeubles, notamment par voie de location, durant la période comprise entre l'achat et la revente des immeubles (CE, arrêt du 10 décembre 1975, n° 84492 et CE arrêt du 27 mai 1987, n° 55719).

a. Prix de cession

80

Le prix de vente est, en principe, celui qui a été stipulé au profit du cédant augmenté de toutes les charges et indemnités stipulées au profit de celui-ci, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit (CGI, ann. II, art. 74-0 B).

b. Frais de vente

90

Les frais (notamment d'intermédiaire) supportés à l'occasion de la vente peuvent être déduits du prix de vente.

c. Prix de revient

100

Il correspond au prix effectivement payé lors de l'achat -ou à la valeur qui en tient lieu- majoré éventuellement de toutes les charges et indemnités augmentatives du prix et des frais et impenses engagés.

Ces frais et impenses doivent être dans tous les cas retenus pour leur montant réel. Il appartient donc au cédant de conserver, à cet égard, les pièces justificatives nécessaires.

110

Cas de la revente, par une société, de terrains apportés : le bénéfice imposable est égal à la différence entre le prix de vente des terrains et la valeur pour laquelle ils ont été apportés à la société.

d. Autres éléments du bénéfice imposable

120

Le bénéfice imposable des marchands de biens doit comprendre les éléments suivants, qui se rattachent aux opérations de ventes :

- les intérêts versés par les acquéreurs, dans le cas de paiement à terme ;

- l'avance de loyer versée à un marchand de biens lors de la location à une société d'une partie d'un immeuble qui a été vendu à ladite société quelques semaines plus tard. En effet, il a été jugé que ce versement devait être regardé comme un élément de l'opération de vente et non comme une majoration de loyer (CE, arrêt du 20 janvier 1971, n°^s 60877, 71904 et 72271) ;

- les subventions : les modalités de financement des biens constituant les stocks sont sans influence sur la détermination de la valeur de ceux-ci. En particulier, il a été jugé que les subventions versées à un marchand de biens par l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ne doivent pas être déduites de la valeur du stock

immobilier (CAA Nancy, arrêt du 20 octobre 1994, n° 92NC00891).

130

Les revenus procurés par l'exploitation des immeubles, notamment par voie de location, durant la période comprise entre l'achat et la revente.

Ainsi, il a été jugé que les loyers provenant d'immeubles faisant partie du stock immobilier doivent être rattachés à l'activité commerciale du marchand de biens et réintégrés dans les bases d'imposition de celui-ci à l'impôt sur le revenu (CE, arrêt du 25 juillet 1975, n° 89522. Dans le même sens, CE, arrêt du 20 février 1980, n° 7658, CE, arrêt du 3 avril 1980, n° 09845 et CE, arrêt du 17 décembre 1980, n° 14745 ; CE, arrêt du 16 juin 1982, n° 11024 et CE, arrêt du 27 mai 1987, n° 55719).

Ces revenus n'entrent donc pas dans la catégorie des revenus fonciers.

Aussi, pour la vérification des déclarations souscrites par les marchands de biens, le service doit s'assurer que, d'une part, les immeubles qui ont été acquis pour être revendus ne figurent pas sur l'annexe n° 2044 (CERFA n° 10334) à la déclaration de revenus n° 2042 (CERFA n° 10330) disponible sur le site www.impots.gouv.fr, et, d'autre part, les dépenses effectuées sur ces immeubles n'ont pas été imputées sur les revenus des propriétés que l'intéressé ne destine pas à la vente, soit qu'il s'en réserve la jouissance, soit qu'il les donne habituellement en location non meublée.

140

Cas particulier. - Parts d'une société en nom collectif reçues par un marchand de biens en contrepartie de l'apport de promesses de vente à ladite société.

Pour le calcul du bénéfice net défini à l'article 38 du CGI, la valeur nominale des parts d'une société en nom collectif qu'a reçues un marchand de biens en contrepartie de son apport à ladite société de promesses de vente portant sur des immeubles démolis, et qu'il a obtenues gratuitement dans l'exercice de son activité professionnelle, doit entrer dans la détermination de l'actif net de son entreprise, à la clôture de l'exercice au cours duquel a été effectué l'apport (CE, arrêt du 4 octobre 1972, n° 83791, RJ 72, RJ. III, p. 160).

Remarque : Il convient de noter que, si la valeur réelle était différente de la valeur nominale, c'est elle qui devrait être prise en considération pour la détermination du bénéfice imposable,

2. Opérations de construction

150

Les profits réalisés par les marchands de biens à l'occasion de la cession d'immeubles ou de fractions d'immeubles construits en vue de la vente ou de droits y afférent doivent être déterminés suivant les règles de droit commun propres à la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

a. Prix de cession

160

Lorsque la mutation se dénoue par la remise d'une somme d'argent (vente), le prix de cession s'entend de toutes les sommes stipulées au profit du cédant en contrepartie de la cession du bien, y compris celles qui ont été payées par l'acquéreur en l'acquit du vendeur.

Lorsque la mutation se dénoue par la remise d'une chose (échange, apport en société, dissolution de

société, etc.), le prix de cession s'entend de la valeur vénale réelle du bien remis en contrepartie de l'immeuble.

b. Prix de revient

1° Immeubles proprement dits

170

L'ensemble des dépenses et des charges exposées en vue de la réalisation de la construction font partie, en principe, du prix de revient de l'immeuble. Ce prix comprend le coût de production proprement dit (y compris le coût du terrain) et toutes les charges directes et indirectes de production.

À cet égard, il est rappelé que les frais intercalaires de financement des immeubles, c'est-à-dire les intérêts des emprunts courus pendant la période de construction, peuvent être retenus, pour le calcul du prix de revient. En revanche, les frais financiers courus après l'achèvement des travaux ne peuvent qu'être portés en frais généraux, quelle que soit la durée des prêts qu'ils rémunèrent.

La même distinction doit être opérée normalement en ce qui concerne les autres charges directes et indirectes de production. C'est ainsi que n'ont pas à être inclus, en principe, dans le prix de revient des immeubles les frais commerciaux et administratifs exposés après l'achèvement (CE, arrêt du 12 janvier 1977, n° 00396) ainsi que les frais de maintenance et d'entretien des immeubles achevés.

2° Actions ou parts de sociétés transparentes

180

Le prix de revient des actions ou parts de sociétés transparentes comprend l'ensemble des sommes payées en l'acquit de leur souscription ou de leur acquisition et des fonds ultérieurement versés à la société immobilière pour couvrir les charges incluses dans le prix de revient de l'immeuble.

B. Transaction portant sur le bénéfice d'une promesse de vente

190

Le 4° du I de l'article 35 du CGI détermine le régime fiscal de certaines transactions portant sur le bénéfice d'une promesse de vente consentie par le propriétaire d'un immeuble.

Le mécanisme des transactions envisagées est le suivant :

Un marchand de biens ou intermédiaire, qui ne désire pas courir le risque d'un achat ferme, se fait consentir par le propriétaire d'un immeuble, à son profit ou au profit de personnes qu'il substituera dans ses droits, une promesse unilatérale de vente moyennant un prix déterminé qui, lorsqu'il s'agit d'un immeuble collectif destiné à être revendu par appartements, fait l'objet d'une répartition entre les différents lots.

Lorsqu'un acheteur a été découvert pour un appartement, deux opérations sont réalisées simultanément :

- le bénéficiaire de la promesse cède au client le bénéfice de la promesse de vente, en ce qui concerne l'appartement, pour un prix qui constitue sa rémunération ;
- le propriétaire vend directement au client l'appartement moyennant le prix fixé dans la promesse de vente.

Le bénéficiaire de la promesse se borne à acheter ferme, le cas échéant, les lots pour lesquels il n'a pas été trouvé de preneurs.

Il peut arriver que cette combinaison soit utilisée pour dissimuler un achat ferme en vue de la revente. L'administration est fondée, en ce cas, à rechercher, dans les circonstances de l'affaire, les éléments qui lui paraissent propres à établir la dissimulation du véritable caractère de l'opération et à réclamer les droits en conséquence.

200

L'opération analysée ci-dessus entraîne, en principe, les perceptions suivantes :

- la vente de l'appartement donne ouverture aux droits de mutation, au tarif immobilier ;
- la cession du bénéfice de la promesse de vente est soumise au droit de vente de meubles (CGI, art. 733).

En outre, sous réserve des dispositions du 5 de l'article 261 du CGI pour les assujettis qui n'ont pas exercé l'option prévue au 5° bis de l'article 260 du CGI, cette cession constitue, pour le marchand de biens, une opération se rattachant à l'exercice de sa profession et passible, à ce titre, de la taxe sur la valeur ajoutée qui doit être liquidée sur le profit définitivement acquis, lequel n'est autre en l'occurrence que le prix de la cession.

Enfin le résultat net de l'opération, déterminé par la différence entre le prix de cession de la promesse de vente - éventuellement augmenté des autres avantages stipulés au profit du cédant - et l'ensemble des dépenses exposées pour la réalisation de l'opération, est compris dans les revenus imposables au nom de l'intéressé au titre des bénéfices industriels et commerciaux.

V. Obligations des marchands de biens et assimilés

210

Les marchands de biens sont soumis aux obligations d'ordre général incombant aux contribuables imposables d'après leur bénéfice réel au titre des BIC. Ils doivent notamment souscrire la déclaration des bénéfices industriels et commerciaux n° 2031-SD (CERFA n° 11085) et les tableaux annexes correspondant à leur régime d'imposition (régime réel ou régime réel simplifié), et reporter les résultats ainsi déclarés sur la déclaration des revenus n° 2042 (CERFA n° 10330). Ces obligations sont prévues à l'article 53 A du CGI, à l'article 54 du CGI, à l'article 54 bis du CGI, et à l'article 170 du CGI.

Les imprimés **2031-SD** et **2042** sont disponibles en ligne sur le site www.impots.gouv.fr.

220

Tout acte de cession de biens visés au 1° du I de l'article 35 du CGI doit comporter les mentions indiquées à l'article 3 de l'annexe II au CGI à consigner au pied de l'acte.

À défaut de telles indications, la formalité de l'enregistrement ou la formalité fusionnée doit être refusée (CGI, ann. II, art. 3).

VI. Modalités spéciales d'imposition

A. Prélèvement applicable aux contribuables et sociétés n'ayant pas d'établissement en France

230

Les marchands de biens qui exercent leur activité en France sans y avoir leur domicile réel ou un établissement sont passibles d'un prélèvement sur leurs profits réalisés en France dont le taux est fixé à l'[article 244 bis du CGI](#).

1. Personnes imposables

240

Sous réserve de l'application des conventions internationales, aux termes de l'[article 244 bis du CGI](#), les contribuables ou sociétés, quelle qu'en soit la forme, n'ayant pas d'établissement en France et qui réalisent des profits visés à l'[article 35 du CGI](#) sont assujetties, sur le montant de ces profits, à un prélèvement au taux prévu au deuxième alinéa du I de l'[article 219 du CGI](#).

Par dérogation, le taux est porté à 75 % pour les profits réalisés par ces mêmes contribuables ou sociétés lorsqu'ils sont domiciliés, établis ou constitués hors de France dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'[article 238-0 A du CGI](#).

250

Le terme "France" doit s'entendre de la métropole et des départements d'outre-mer : Guadeloupe, Guyane, Martinique, Réunion et Mayotte.

260

Cette condition doit être réputée remplie par les personnes physiques qui n'ont pas en France leur domicile fiscal, c'est-à-dire d'une manière générale par toutes les personnes qui ne sont pas soumises à l'impôt sur le revenu en France d'après l'ensemble de leurs revenus.

Le prélèvement dont le taux est fixé conformément aux dispositions de l'[article 244 bis du CGI](#) est applicable aux sociétés, quelle que soit leur forme, qui n'ont pas leur siège en France et qui n'y exercent pas une activité industrielle ou commerciale dans un établissement stable.

270

Les dispositions de l'[article 244 bis du CGI](#) ne s'appliquent pas aux associés ou aux autres membres non-résidents de France, d'une société de personnes qui a son siège en France et qui réalise des profits mentionnés à l'[article 35 du CGI](#).

Les sociétés ou groupements soumis au régime fiscal des sociétés de personnes ont une personnalité fiscale distincte de celle de leurs associés ou membres. En conséquence, ces sociétés ou groupements constituent des sujets d'imposition et, s'ils ont leur siège en France, ont la qualité de résident de France au sens des conventions fiscales conclues par la France lorsque les conditions requises par l'article ad hoc de ces conventions sont remplies.

Cette doctrine a été confirmée par le Conseil d'Etat (CE, 4 avril 1997, n° 144211, « société KINGROUP INC. », et CE, 9 février 2000, n° 178389, « société suisse HUBERTUS AG »).

Il résulte de ce qui précède que ce sont les sociétés de personnes qui réalisent les profits de marchand de biens lorsqu'elles cèdent des immeubles ou des titres de société à prépondérance immobilière en France.

Dans ces conditions leurs associés, ou autres membres, ne peuvent être assujettis au prélèvement prévu à l'[article 244 bis du CGI](#). Ils sont imposables, dans les conditions de droit commun, à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, à raison de la quote-part du résultat de la société de personnes correspondant à leurs droits.

2. Profits imposables

280

Sont soumis au prélèvement dont le taux est fixé conformément aux dispositions de l'[article 244 bis du CGI](#) les bénéfices provenant d'opérations visées aux 1° à 4° du I de l'[article 35 du CGI](#).

3. Assiette

290

Le bénéfice soumis au prélèvement est déterminé dans les conditions de droit commun prévues en matière de bénéfices industriels et commerciaux ([CGI, art. 35, I](#)).

Il est égal au prix de cession diminué de toutes les sommes déductibles de ce prix à titre de charges.

Le prix à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte, augmenté le cas échéant, des charges et des indemnités visées au deuxième alinéa du I de l'[article 683 du CGI](#).

Les sommes déductibles comprennent les frais de vente supportés par le cédant (courtage, commission, ...), le prix d'acquisition, les frais d'acquisition, les impenses et, d'une façon générale, toutes les sommes déductibles du prix de vente pour la détermination du bénéfice imposable, d'après les règles de droit commun applicables en matière de bénéfices industriels et commerciaux.

Le détail des sommes déduites doit être indiqué sur une feuille annexe : il convient également de joindre toutes justifications utiles.

4. Recouvrement

300

Le prélèvement, dont le taux est fixé conformément aux dispositions de l'[article 244 bis du CGI](#), est établi et recouvré suivant les mêmes règles, sous les mêmes garanties et sous les mêmes sanctions que les droits d'enregistrement. Il est à la charge exclusive du cédant.

a. Déclaration à souscrire

1° Obligation de déclarer

310

Ainsi qu'il résulte expressément de l'[article 3 de l'annexe II au CGI](#), les contribuables passibles du prélèvement prévu à l'[article 244 bis du CGI](#) doivent souscrire une déclaration spéciale rédigée sur une formule délivrée par l'administration.

Cette déclaration intitulée « Déclaration des profits immobiliers réalisés par des personnes ou des sociétés n'ayant pas d'établissement en France » doit être souscrite en double exemplaire sur le formulaire n° [3005-SD](#) (CERFA n° 10499).

Elle est appuyée, le cas échéant, de toutes les justifications utiles.

2° Sanction de l'obligation

320

En application du troisième alinéa de l'[article 244 bis du CGI](#), il ne peut être procédé à l'exécution de la formalité tant que la déclaration mentionnée au **VI-A-4-a-1° § 310**, accompagnée du paiement du prélèvement correspondant, n'a pas été souscrite.

b. Délais de souscription des déclarations

330

Le prélèvement prévu à l'[article 244 bis du CGI](#) est opéré lors de la présentation à la formalité de l'enregistrement si la cession dont résulte la plus-value fait l'objet d'un acte ou d'une déclaration soumis à cette formalité.

Lorsque la plus-value résulte d'opérations constatées par des actes soumis à la formalité fusionnée prévue à l'[article 647 du CGI](#), le prélèvement est acquitté dans le délai de deux mois prévu pour l'accomplissement de cette formalité, au vu d'une déclaration déposée dans le même délai au service des impôts.

Dans le cas particulier où le prélèvement est exigible sur des plus-values résultant de décisions juridictionnelles dispensées de la formalité de l'enregistrement, la déclaration est souscrite et les droits sont acquittés au service des impôts des entreprises dans le mois de la signification du jugement.

c. Lieu de souscription des déclarations

340

Les déclarations sont souscrites, en principe, dans tous les cas, auprès d'un service des impôts, même lorsque les profits résultent d'actes assujettis à la formalité fusionnée de l'enregistrement et de la publicité foncière.

Le service des impôts compétent est le suivant :

- si la cession génératrice des profits fait l'objet d'un acte ou d'une déclaration soumis à la formalité de l'enregistrement, la déclaration doit être déposée au service des impôts habilité à procéder à l'accomplissement de la formalité en question ([CGI, art. 244 quater A, I, al. 1](#)) c'est-à-dire le service des impôts de la résidence du rédacteur de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé, celle de la situation du bien réputé cédé ;

- si les profits résultent d'une opération constatée par un acte soumis à la formalité fusionnée de l'enregistrement et de la publicité foncière, la déclaration doit être souscrite auprès du service des impôts de la situation de l'immeuble cédé ([CGI, art. 244 quater A, I, al. 2](#)) ;

- dans les hypothèses, sans doute exceptionnelles, où le prélèvement est exigible sur des profits résultant de décisions juridictionnelles (autres que les ordonnances d'expropriation) dispensées de la formalité de l'enregistrement, la déclaration doit être déposée au service des impôts de la situation de l'immeuble cédé ou réputé cédé ([CGI, art. 244 quater A, II](#)).

d. Attributions du service des impôts des non-résidents

350

En ce qui concerne l'imposition des profits immobiliers réalisés par les personnes physiques ou sociétés n'ayant pas de domicile fiscal ou d'établissement en France ([CGI, art. 244 bis](#)), le service des impôts des non-résidents est compétent pour les opérations suivantes :

- recherche des profits imposables ;
- contrôle et régularisation des prélèvements ;
- examen de la situation fiscale des contribuables et imposition éventuelle des profits aux impôts sur les revenus.

A l'exception des personnes physiques visées à l'[article 121 Z quinquies de l'annexe IV au CGI](#), le lieu d'imposition des personnes physiques qui n'ont pas leur domicile fiscal en France est fixé au service des impôts des particuliers des non-résidents ([CGI, ann. IV, art. 01](#)).

A l'exception des sociétés et personnes morales qui sans exercer en France d'activité autre qu'immobilière y disposent, en un lieu de situation unique, de propriétés immobilières, données ou non en location, le lieu d'imposition des sociétés ou personnes morales qui exercent une activité en France sans y avoir d'établissement, au service des impôts des entreprises étrangères ([CGI, ann. IV, art. 23 ter](#)).

Les doubles des déclarations de profits immobiliers souscrites par les non-résidents doivent être envoyés au service des impôts des non-résidents. Bien entendu, les documents afférents à des résidents de la Principauté de Monaco doivent être adressés à la Direction départementale des Finances Publiques des Alpes-Maritimes en vue de leur exploitation par le service intéressé.

5. Imputation du prélèvement

360

Le prélèvement dont le taux est fixé conformément aux dispositions de l'[article 244 bis du CGI](#) libère les contribuables qui ne peuvent être considérés comme fiscalement domiciliés en France au sens de l'[article 4 B du CGI](#) de l'impôt sur le revenu dû à raison des sommes qui ont supporté ce prélèvement.

Pour les personnes physiques visées ci-avant, ce prélèvement a donc un caractère définitif et les revenus correspondants sont exclus de plein droit du revenu global soumis à l'application du barème progressif. Par suite, le montant du prélèvement n'est pas imputable sur le montant de l'impôt sur le revenu ; seuls les prélèvements et les retenues à la source non définitifs peuvent, en effet, être imputés.

370

En ce qui concerne les sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés, le prélèvement s'impute sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû par le cédant au titre de l'année de réalisation des profits.

Pour les personnes morales et organismes résidents d'un État de l'Union européenne ou d'un État ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif au sens de l'[article 238-0 A du CGI](#), l'excédent du prélèvement sur l'impôt dû est restitué ([CGI, art. 244 bis, al 3](#)).

B. Profits immobiliers constituant des « revenus exceptionnels »

380

Lorsqu'ils sont réalisés dans le cadre d'une activité professionnelle, les profits résultant d'opérations visées au 1° du I de l'[article 35 du CGI](#) ne peuvent pas être regardés comme des revenus exceptionnels au sens des dispositions de l'[article 163-0 A du CGI](#) (imposition selon le système du quotient).

En revanche, lorsque ces mêmes profits peuvent être considérés comme ne se rattachant pas à l'exercice d'une activité professionnelle, ils sont susceptibles de bénéficier de ce dispositif.