

**Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-CHAMP-20-10-20-10-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

**BIC - Champ d'application et territorialité - Revenus imposables par
détermination de la loi - Profits réalisés par les marchands de biens et
assimilés - Décisions doctrinales ou jurisprudentielles précisant les
opérations imposables – Opérations réalisées par des personnes
physiques et considérées comme habituelles et spéculatives**

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 2 : Décisions doctrinales ou jurisprudentielles précisant les opérations imposables](#)

[Sous-section 1 : Opérations réalisées par des personnes physiques et considérées comme habituelles et spéculatives](#)

1

**Opérations réalisées par des personnes physiques et considérées comme habituelles et
spéculatives**

Références de la décision	Analyse sommaire de l'opération	Solution
---------------------------------	---------------------------------	----------

CE, arrêt du 18 juin 1955, req n° 20 497	Le contribuable avait, durant la période comprise entre le 26 mai 1936 et le 16 avril 1951, compte tenu de deux ventes comportant déclaration de commande, procédé à 29 opérations immobilières dont 14 acquisitions et 15 reventes.	Eu égard tant à la répétition de ces opérations qu'au court délai qui, dans plusieurs cas s'est écoulé entre l'achat et la revente, le contribuable - lequel n'établissait par ailleurs, nullement qu'il se fût borné à effectuer les acquisitions et les aliénations nécessaires à l'amélioration de son exploitation agricole a été regardé comme s'étant, au cours de la période considérée, livré de façon habituelle à l'achat d'immeubles en vue de leur revente. L'arrêt précise, en outre, qu'en la matière, les raisons qui ont pu déterminer les aliénations importent peu, l'intention de revendre devant être appréciée au moment de l'achat.
CE, arrêt du 27 juin 1966, req n° 65 352, RO, p. 196	Entrepreneur de bâtiment qui, s'étant fait attribuer deux maisons lors du partage de l'actif d'une société immobilière dont il est membre a revendu l'une d'elles en réalisant, à cette occasion, une plus-value.	L'intéressé doit -dès lors qu'il a, dans l'exercice de son activité d'entrepreneur de bâti-ment, effectué d'autres opérations immobilières analogues- être regardé comme ayant réalisé, non pas un gain en capital, mais un profit provenant d'une activité qui en vertu du 1° du I de l'article 35 du code général des impôts (CGI) , présente un caractère commercial.
CE, arrêt du 5 décembre 1966, req n° 64 231, RO, p. 293	Particulier ayant revendu plusieurs immeubles et parts de sociétés immobilières.	Les profits retirés par un contribuable de plusieurs opérations de revente d'immeubles et de parts de sociétés immobilières doivent eu égard à la fréquence de ces opérations et au court délai séparant les cessions de l'acquisition préalable des biens en cause, être regardés comme présentant le caractère de bénéfices industriels et commerciaux par application du 1° du I de l'article 35 du CGI .
CE, arrêt du 28 février 1968, req n° 71 547, RJ 68 CA I, p37	Apport à une société de divers biens immobiliers par un marchand de biens postérieurement à sa radiation du registre du commerce et à sa déclaration de cessation d'activité.	Cet apport constitue une aliénation qui revêt un caractère habituel bien que réalisée en une seule fois car elle porte sur de nombreux lots dépendant de 17 des immeubles appartenant au cédant dans une ville et qu'il avait achetés en vue de les revendre.
CE, arrêt du 21 mai 1969, req n° 70 321, RJ 69 CA I, p. 58	Particulier ayant acquis en une seule fois un immeuble qu'il a revendu par appartements.	Eu égard au nombre des ventes d'appartements (25 sur les 36 que comportait l'immeuble), et au court délai ayant séparé l'achat de l'immeuble de sa revente par appartements (quelques mois) et au fait que le contribuable n'avait pas établi qu'il avait acheté ledit immeuble sans intention de revendre, l'intéressé a été considéré comme achetant habituellement en son nom des immeubles en vue de les revendre.

CE, arrêt du 8 octobre 1969, req n° 72 254, RJ 69 CA II, p. 102	Achat et revente de deux immeubles. Importance des profits, court délai séparant les opérations.	Eu égard à la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, aux délais dans lesquels les reventes ont suivi les acquisitions et au fait que ces acquisitions s'inséraient dans une suite continue de cinq opérations immobilières, le contribuable doit être regardé comme ayant acheté les deux immeubles litigieux en vue de les revendre, nonobstant la circonstance qu'il n'aurait jamais possédé simultanément plusieurs immeubles et qu'il aurait personnellement occupé quelque temps chacun des biens.
CE, arrêt du 10 décembre 1969, req n° 72 253, RJ 69 CD II, p. 309	Contribuable qui, au cours de l'année d'imposition, a réalisé une opération immobilière unique (vente d'une résidence secondaire), mais s'inscrivant dans une suite continue d'opérations du même type. En quatre ans il avait acheté cinq immeubles à usage de résidence secondaire et avait dans de très courts délais, revendu trois d'entre eux pour un prix généralement supérieur à la valeur d'acquisition.	Jugé que l'intéressé devait être regardé comme ayant acheté lesdits immeubles en vue de les revendre et, par suite, comme s'étant livré à des opérations dont les profits étaient imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux en vertu du 1° du I de l'article 35 du CGI. Rejet des objections tirées de ce que l'intéressé n'aurait eu d'autre intention que de rechercher une résidence secondaire correspondant exactement à ses goûts, n'aurait jamais possédé simultanément plusieurs immeubles, aurait personnellement occupé l'un d'eux et n'aurait tiré aucun bénéfice de certaines des transactions en cause.
CE, arrêt du 23 avril 1971, req. n° 78 674. RJ 71 FI III, p. 99	Au cours de l'année 1962, le requérant avait souscrit des parts de trois sociétés civiles immobilières (SCI) de construction. En 1963 et en 1964 (année d'imposition) il en avait cédé le plus grand nombre par 144 actes successifs portant sur le même nombre d'appartements ou de garages.	Le contribuable a été regardé, en raison de la multiplicité et du rythme de ses transactions, comme s'étant livré à des opérations habituelles d'achat et de vente de parts de sociétés immobilières.

CE, arrêt du 9 juin 1971, req. n° 77 396 .RJ 71 CA II p. 90	Durant la période comprise entre le 25 novembre 1951 et le 12 octobre 1965, le contribuable avait procédé à un grand nombre d'opérations d'achat de locaux commerciaux, de locaux d'habitation et de parts de sociétés immobilières. Même sans tenir compte des locaux commerciaux (que, le plus souvent, il ne revendait pas), il avait ainsi acheté et revendu quatorze appartements ou lots de parts de sociétés immobilières. Treize de ces ventes avaient eu lieu de 1963 à 1965.	Eu égard tant à la répétition de ces opérations, notamment au cours des années litigieuses, qu'au court délai qui, dans plusieurs cas s'est écoulé entre l'achat et la revente, le contribuable, qui n'établissait nullement que l'une quelconque des opérations litigieuses ait relevé de la gestion normale de son patrimoine personnel et familial, devait être regardé comme s'étant, au cours de la période susmentionnée, livré de façon habituelle à l'achat d'immeubles en vue de leur revente, alors même que les immeubles vendus n'auraient correspondu chaque année qu'à une faible partie de l'ensemble des immeubles qu'il possédait.
CE, arrêt du 16 juin 1971, req. n° 78 247	Époux ayant acheté de 1960 à 1964 inclus, huit terrains à bâtir sur lesquels ont été construites cinq maisons qui ont toutes été vendues durant la même période. Au cours des mêmes années trois autres maisons d'habitation acquises par les époux X... ont été également vendues par eux ; les seules impositions en litige étaient celles des années 1963 et 1964.	Le requérant qui, au cours des deux années litigieuses avait revendu des immeubles acquis au cours des années antérieures, a été - eu égard à la fréquence des opérations, à la brièveté du délai écoulé entre l'achat et la revente, et à la situation des terrains vendus - regardé comme ayant réalisé des profits commerciaux au sens du 1° du I de l'article 35 du CGI alors même que pour l'une des années en litige il n'y a eu qu'une seule cession, il a été considéré que l'administration était en droit, pour apprécier le caractère de l'activité exercée, de tenir compte des opérations réalisées au cours d'une période antérieure aux années en litige, et que l'intéressé ne pouvait invoquer la chose jugée précédemment par le Conseil d'État pour l'une des années antérieures au sujet d'une autre imposition qui n'était pas fondée sur le même texte (le Conseil d'État avait précédemment jugé que le contribuable ne s'était pas livré, en 1960 et en 1961, à des opérations d'intermédiaire au sens du 1° du I de l'article 35 du CGI).
CE, arrêt du 30 juin 1971, req. n° 80 461 .RJ 71 II, p. 129	Contribuable qui, de 1964 à 1967, a procédé à vingt-cinq ventes d'immeubles bâtis ou non bâtis acquis à titre onéreux entre 1962 et 1965.	Le nombre de ces opérations et la brièveté des délais qui ont séparé les achats des ventes établissent l'intention spéculative lors de l'achat comme le caractère habituel de cette activité ; et il en est ainsi alors même que l'intéressé exercerait la profession d'agriculteur et que certaines de ses opérations immobilières se seraient soldées par des pertes

CE, arrêt du 20 juillet 1971, req. n° 81 066.RJ II, p. 152	Contribuable qui invoque des difficultés de trésorerie pour justifier la rapide revente des parts de société civile immobilière qu'il avait acquise en 1957, 1958 et 1959 (revente en 5 opérations successives de 1961 à 1963, de 9 906 parts sur les 10 850 souscrites ou acquises). Les parts revendues donnaient vocation à neuf étages de bureaux et quarante emplacements de garages.	Au cas d'espèce, le caractère habituel des opérations résulte de leur nombre et de leur importance, l'intention de revendre se déduisant du fait que les conditions dans lesquelles l'intéressé avait acquis lesdites parts impliquaient nécessairement que celles-ci fussent revendues rapidement.
RM M. Chapelain, député, JO, déb. AN du 25 juin 1971, p. 3416, n° 16136	Contribuable exploitant un hôtel qu'il envisage de transformer en studios en vue de leur vente ultérieure soit en bloc à un même acquéreur soit séparément par studios.	Il apparaît que les deux conditions retenues par le texte légal -à savoir le caractère habituel qui découle, notamment, de la pluralité des ventes et l'intention de revendre- seraient, au cas particulier, remplies si l'immeuble était cédé par lots à un ou plusieurs acquéreurs.
CE, arrêt du 19 mars 1975, req. n° 88 613	De 1962 à 1964, la dame X... s'était livrée, pour son propre compte, à des opérations d'achats et de ventes portant sur au moins vingt appartements ainsi que, pour le compte du sieur X..., à plusieurs opérations d'intermédiaire pour la revente d'appartements.	Eu égard au nombre de ces opérations et à la brièveté des délais séparant les achats des reventes, il a été considéré que la dame X... devait être regardée comme s'étant habituellement livrée à des opérations d'achat et de vente ainsi qu'à des opérations d'intermédiaire de revente portant sur des immeubles.
CE, arrêt du 25 juillet 1975, req. n° 89 522.RJ III, p. 134	Entrepreneur de travaux, le contribuable avait exercé son activité sous la forme d'une entreprise individuelle, puis il en fit apport à une société dont il fut nommé président-directeur général, étant le plus important actionnaire. Dans le même temps, entre 1951 et 1967, l'intéressé procédait à de nombreux achats d'immeubles (16 exactement) en mauvais état ou vétustes. Ces immeubles étaient ensuite restaurés par son entreprise et revendus, quelques années plus tard, avec un profit d'autant plus important que le prix d'achat avait été très bas et le prix de vente relativement élevé, en raison des restaurations faites.	Ce contribuable a été considéré comme un marchand de biens en raison de la multiplicité de ses achats et ventes d'immeubles. Dès lors, tous les profits quelle qu'en fût la nature, tirés des immeubles, objets du négoce, devaient être considérés comme des bénéfices industriels et commerciaux. Parmi eux, il y avait lieu de ranger, notamment les loyers perçus dans l'intervalle entre l'achat et la revente (<i>cf. BOI-BIC-CHAMP-20-10-20-40-IV-d</i>).

CE, arrêt du 3 novembre 1978, req. n° 1820	Contribuable ayant acquis de 1945 à 1967, 25 immeubles comportant environ 700 locaux et ayant revendu au cours de la même période 88 immeubles ou fractions d'immeubles dont 6 ventes en 1963 et 18 ventes en 1964. Il avait en outre procédé de 1952 à 1963 à la vente par appartements d'immeubles acquis en 1950 et en 1958.	Jugé que l'intéressé devait être réputé marchand de biens nonobstant le fait que les transactions n'ont affecté qu'une faible partie de son patrimoine immobilier et ont eu pour objet de financer l'entretien ou l'amélioration des autres immeubles restés en sa possession.
CE, arrêt du 13 juin 1979, req. n° 10 962 .RJ III, p. 73	Au cours d'une période de quatre ans, un contribuable avait vendu par fractions et à raison d'une à trois opérations par an, des immeubles acquis soit avant, soit pendant cette période.	Jugé que l'intéressé s'est livré à une activité de marchand de biens à l'exception de l'opération portant sur la résidence secondaire qui doit être considérée comme réalisée dans le cadre de la gestion de son patrimoine familial.
CE, arrêt du 10 octobre 1979, req n° 15 224.RJ III, p. 121	Cession d'un immeuble par un contribuable qui au cours des 8 années précédentes a procédé à l'achat de 8 appartements ou immeubles et à la vente de 17 immeubles ou lots résultant de la division de certains biens acquis.	Pour apprécier si les opérations immobilières réalisées par un contribuable au cours d'une année déterminée ont un caractère habituel, il doit être tenu compte des opérations effectuées au cours des années antérieures. Par suite, il a été jugé que la cession litigieuse entraine dans le champ d'application du 1° du I de l'article 35 du CGI . Les difficultés financières invoquées ne sont pas de nature à faire échec à l'intention spéculative appréciée lors de l'achat.
CE, arrêt du 22 mars 1991, n° 69 590	Contribuable qui, au cours de ventes successives échelonnées sur plusieurs années, a revendu la majorité des parts qu'il détenait dans une SCI constituée par lui.	Nonobstant les délais assez longs écoulés entre la constitution de la société et certaines des ventes en cause, les opérations de vente entrent dans le champ d'application du 1° du I de l'article 35 du CGI , eu égard au nombre et à la fréquence des transactions réalisées.
CAA Nantes, arrêt du 22 décembre 1993, n° 92 - 204	Contribuable qui, en l'espace de sept ans, s'est porté acquéreur de deux terrains à bâtir et de deux maisons et, parallèlement, a revendu dix pavillons en l'état futur d'achèvement, deux maisons et un terrain à bâtir.	En raison de leur nombre et de leur fréquence, ces opérations revêtent un caractère habituel, révèlent une intention spéculative et démontrent que le contribuable a eu une activité de marchand de biens, malgré le fait qu'un autre des terrains achetés n'a pas été revendu et que dans certains cas la revente n'a eu lieu que quatre à six ans après l'acquisition.

CAA Nancy, arrêt du 9 mars 1994, n° 92-652	Contribuable dont le conjoint a procédé, au nom de la communauté conjugale et au sein d'une indivision, à trois opérations d'acquisitions immobilières ayant donné lieu, sur une période de huit ans, à huit opérations de revente, dont certaines après liquidation et partage de la communauté conjugale consécutifs à un jugement de divorce.	Le contribuable, du fait de son régime matrimonial et en sa qualité de conjoint, se trouvait de plein droit copropriétaire indivis. Les conditions d'intention spéculative et d'habitude s'apprécient donc au regard de l'ensemble des opérations réalisées tant par la communauté conjugale que par le contribuable après partage de cette communauté.
CAA Paris, arrêt du 16 juin 1994, n° 91-851	Contribuable ayant procédé, entre 1972 et 1985 à 35 opérations d'achats et reventes d'immeubles, parmi lesquelles 24 reventes dont plusieurs dans de brefs délais après l'achat.	Le nombre et la fréquence des opérations d'achats et reventes d'immeubles auxquelles s'est livré le contribuable étaient caractéristiques de l'exercice habituel d'une activité lucrative de marchand de biens. Le fait que certains de ces biens avaient été revendus pour acquérir une résidence principale ne suffit pas à établir l'absence d'intention spéculative, compte tenu du nombre d'opérations réalisées.
CAA Paris, arrêt du 28 février 1995, n° 91-731	Contribuable qui, au cours des années 1983 à 1985, a procédé à la cession de la quasi-totalité des lots comprenant 82 logements qui lui avaient été attribués suite à la dissolution d'une SCI dont il était co-associé.	Compte tenu des cessions effectuées par trois SCI de construction-vente créées en 1968, 1969 et 1970 dont l'intéressé détenait respectivement 50 %, 50 % et 99 % des parts, et eu égard à la continuité sur trois ans et à l'importance du nombre des ventes par lot ici en cause, les profits litigieux doivent être regardés comme ayant été réalisés à l'occasion de cessions habituelles d'immeubles ou fractions d'immeubles. Les éléments apportés par l'intéressé, à savoir :- l'opération était financée par un prêt destiné à la construction d'un immeuble locatif (ce qui ne fait pas obstacle à un éventuel arbitrage ultérieur en faveur de la cession des lots) ;- les statuts de la SCI ne contenaient aucune indication sur la destination de l'immeuble ;- le produit des ventes devait remédier aux difficultés financières rencontrées par ses enfants dans deux SCI dont le contribuable était lui-même actionnaire majoritaire ;- les biens étaient déclarés à l'ISF et loués sans discontinuité pendant la durée de leur détention ;n'ont pas démontré l'absence d'intention spéculative.

CAA Lyon, arrêt du 8 novembre 1995, n° 92 - 510	Un marchand de biens a acquis des parts de SCI de construction-vente sans comptabiliser à l'actif de son entreprise les parts et créances détenues sur la SCI.	Les opérations immobilières réalisées par un marchand de biens sont présumées faire partie de son négoce, à moins que des circonstances particulières ne justifient qu'elles sont effectuées pour satisfaire des besoins familiaux ou personnels. Le fait que l'intéressé n'ait pas demandé, lors de l'acquisition, à bénéficier du régime des marchands de biens (art. 1115 du CGI), est sans incidence sur la qualification de l'opération, dès lors que ces dispositions ont un caractère facultatif. En l'absence de circonstances justifiant que l'acquisition a été faite à titre personnel, elle doit être considérée comme relevant de l'activité de marchand de biens et, à ce titre, les parts doivent être portées au compte de stock de l'entreprise.
CAA Bordeaux, arrêt du 30 avril 1996, n° 94-667	Un marchand de biens professionnel a acquis en 1984, moyennant 10 000 F, 500 parts d'une société en nom collectif constituée uniquement par des marchands de biens professionnels, et les a revendues en 1986 pour un prix de 1 576 781 F.	Il résulte des statuts mêmes de la SNC qu'elle avait notamment pour objet « toutes opérations d'acquisition, de rénovation, de vente et de location d'immeuble ». Elle doit donc être regardée comme une société immobilière au sens du 1° du I de l'article 35 du CGI. D'autre part, le fait que le contribuable aurait été dans l'obligation de vendre pour des raisons financières ne justifie pas que l'acquisition n'avait pas été faite avec l'intention de revendre. Par suite, ces parts doivent être regardées non comme un élément de l'actif immobilisé du contribuable, mais comme faisant partie de son stock immobilier.