

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-CHAMP-20-10-20-40-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

BIC - Champ d'application - 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 sociétés, opérations et considérées comme non 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 4 : Opérations réalisées par des sociétés et considérées comme non habituelles et spéculatives

1

Opérations réalisées par des sociétés, opérations et considérées comme non habituelles et spéculatives

Références de la décision	Analyse sommaire de l'opération	Solution
CE, arrêt du 8 janvier 1932, req. n° 17 617.RO, p. 597	Société civile constituée en vue de tirer un revenu de la location des immeubles qu'elle possède et qui n'a fait aucune opération de revente desdits immeubles.	Jugé qu'elle n'entraîne pas dans le champ d'application de la taxation.

<p>CE, arrêt du 1er décembre 1941, req. n° 67 283.RO 41, p. 337</p>	<p>Société immobilière qui, depuis sa constitution, s'est bornée à acquérir un terrain, sur lequel elle a fait édifier une maison qu'elle donne en location, et un immeuble qu'elle a revendu quelques années après.</p>	<p>La société ne saurait être regardée comme ayant habituellement acheté des immeubles en vue de les revendre.</p>
<p>CE, arrêt du 23 février 1966, req. n°s 62 286 et 67 432.RO 66, p. 69</p>	<p>Société civile immobilière constituée en 1916 entre les membres d'une même famille en vue d'acquérir un domaine foncier de 71 hectares appartenant à l'un d'eux, dans l'intention non pas de le revendre bien que cette éventualité fut prévue par les statuts - mais d'en assurer l'exploitation agricole et qui, tout en poursuivant normalement cette exploitation, s'est livrée, entre 1926 et 1941, à trois opérations de lotissement portant sur diverses parcelles d'une superficie totale de quinze hectares avant d'être finalement expropriée en 1959.</p>	<p>Jugé que, ni les opérations de lotissement, eu égard à leur petit nombre, à leur espacement dans le temps et à la faible superficie lotie, ni les démarches, d'ailleurs infructueuses, entreprises par la société -in-formée du projet de l'administration de procéder à l'expropriation du reste du domaine- en vue de vendre les terrains avant cette expropriation, ne sauraient être regardées comme caractérisant, soit l'intention initiale, soit l'habitude de la société, de vendre les immeubles dont elle était propriétaire.</p>
<p>RM n° 12 643, M. Boisdé, député. JO, déb. AN du 29 octobre 1970, p. 4881</p>	<p>Société civile exploitant un domaine agricole qui a vendu des parcelles difficilement exploitables (10 % de la superficie totale).</p>	<p>Admis que ces ventes n'avaient pas eu pour effet de conférer la qualité de marchand de biens à la société.</p>

<p>CE, arrêt du 12 janvier 1972, req. n° 77 371 .RJ 72 II, p. 10</p>	<p>Société anonyme exploitant un ensemble immobilier depuis 1929. Il résulte de l'instruction que la société a vendu à partir de 1950 un certain nombre de locaux lui appartenant en raison de graves difficultés financières, et qu'elle n'a pas entendu adopter une nouvelle profession.</p>	<p>La société en cause ne pouvait être regardée comme ayant transformé son activité pour adopter celle de marchand de biens. Les plus-values correspondantes ont d'ailleurs été placées sous le bénéfice de l'exonération sous condition de emploi (applicable à l'époque en vertu des dispositions de l'ancien art. 40 du code général des impôts CGI). Les ventes auxquelles elle a procédé constituent des cessions encours d'exploitation d'éléments de son actif immobilisé.</p>
<p>CE, arrêt du 21 juillet 1972, req. n° 78 793. RJ 72 II, p. 95</p>	<p>Société civile immobilière qui, conformément à son objet a acquis un terrain en vue de la construction sur celui-ci d'immeubles destinés à être revendus et qui, n'ayant pu mener à bonne fin le projet initial, a cédé la majeure partie du terrain à l'un des associés, à charge pour ce dernier de construire sur la fraction du terrain restant la propriété de la société des locaux d'habitation que celle-ci s'est proposée de donner en location.</p>	<p>Jugé que la société qui ainsi, s'est livrée non pas à l'activité prévue par ses statuts, mais à l'opération consistant à acquérir, en l'état futur d'achèvement, et en contrepartie de la cession d'une partie du terrain en cause audit associé, des logements destinés à la location, doit être regardée comme ayant exercé l'activité de bailleur de locaux d'habitation, laquelle a un caractère civil. Cette cession n'entre donc pas dans le champ d'application du 1° du I de l'article 35 du CGI (actuellement CGI, art. 35-I-1° et 1° bis).</p>
<p>CAA Nantes, arrêt du 31 décembre 1990, n° 89NT00326</p>	<p>SCI qui a acquis en 1972 un immeuble utilisé comme résidence secondaire par les associés. Revente par lots, entre 1978 et 1980, de cet immeuble, par l'intermédiaire d'un marchand de biens.</p>	<p>La cession par lots, confiée à un marchand de biens, d'une maison appartenant à une SCI constituée entre les membres d'une même famille qui l'a utilisée pendant six ans comme résidence secondaire et dont la vente a servi en partie à apurer les dettes du père des associés ne constitue pas le dénouement d'une opération d'achat effectuée en vue de la revente mais un acte de gestion du patrimoine familial.</p>

<p>CE, arrêt du 3 avril 1991, n°s 69 352 et 69 353</p>	<p>Société civile constituée en 1974 ayant pour objet statutaire l'exploitation de domaines viticoles qui a acquis cette même année un ensemble immobilier à usage exclusif de siège d'exploitation viticole qui a fait l'objet d'importants travaux. Cette même SCI a acquis en 1975 une maison avec parc provisoirement utilisée pour entreposer le vin, qu'elle a revendu en 1977 après l'achèvement des travaux réalisés sur le siège de l'exploitation.</p>	<p>L'acquisition puis la revente de la maison avec parc utilisée provisoirement pour les besoins de l'exploitation du domaine viticole, dans l'attente de l'achèvement de travaux réalisés sur le siège de l'exploitation, ne suffit pas à caractériser une activité de marchand de biens.</p>
<p>CE, arrêt du 22 mai 1992, n° 74 840</p>	<p>Banque suisse détenant des parts de trois SCI propriétaires de terrains contigus sur lesquels devait être réalisée une opération immobilière unique. Cession, le même jour, des dites parts par la banque à deux personnes physiques associées pour la réalisation de l'opération susvisée.</p>	<p>La cession des parts le même jour à deux personnes physiques associées pour la réalisation d'une opération immobilière unique ne suffit pas à caractériser la condition d'habitude au sens du 1° du I de l'article 35 du CGI (actuellement CGI, art. 35-I-1° et 1° bis).</p>
<p>CAA Lyon, arrêt du 3 décembre 1992, n° 90-837</p>	<p>Société civile immobilière de construction-vente ayant vendu une partie du terrain sur lequel elle avait projeté de construire 420 logements ainsi qu'un droit partiel de construction desdits logements, sans réaliser le reste du programme en vue duquel elle avait été constituée.</p>	<p>Le fait que trois associés détenant 20 % des parts sociales effectuaient à titre habituel des opérations immobilières (parmi lesquels le gérant, détenant 7 % des parts), ne suffit pas à établir que la condition d'habitude exigée par les dispositions du 1° du I de l'article 35 du CGI était remplie.</p>
<p>CE, arrêt du 3 mars 1993, n° 81 873</p>	<p>Société civile immobilière ayant réalisé une seule opération de construction en vue de la location portant sur un hôtel qu'elle a revendu trois ans et demi plus tard suite à des difficultés de l'exploitant.</p>	<p>Dès lors que la société n'a pas construit l'immeuble avec l'intention de le revendre, elle n'a pas la qualité de marchand de biens la rendant passible de l'impôt sur les sociétés en vertu de l'article 206 du CGI, même si elle compte parmi ses associés des marchands de biens.</p>

<p>CE , arrêt du 23 juin 1993, n° 69 587</p>	<p>SCI de construction-vente ayant revendu la partie nonconstruite du terrain qu'elle avait acquis pour y réaliser un programme de construction.</p>	<p>L'intention de revendre découle directement de l'objet de la SCI, mais la condition d'habitude à laquelle est subordonnée l'application du 1° du I de l'article 35 du CGI n'est remplie, dans le cas d'une société civile qui réalise une opération spéculative unique, que si les associés se livrent eux-mêmes de façon habituelle à des opérations d'achat-revente. En l'occurrence, les associés principaux ne se livrant pas à des opérations d'achat-revente à titre habituel, la SCI n'est pas passible de l'IS (impôt sur les sociétés) pour la vente du terrain.</p>
<p>CAA Paris, arrêt du 25 octobre 1994, n° 92-346</p>	<p>Une société civile immobilière ayant pour objet l'acquisition, la gestion et la location de tous terrains et immeubles a acquis de 1976 à 1979 des garages ainsi qu'un ensemble immobilier, et a revendu quinze boxes en 1981 et trois garages en 1982.</p>	<p>L'intention spéculative ne ressortant pas de l'objet social et la vente des trois garages en 1982 n'ayant été consentie que pour financer des rénovations sur l'ensemble immobilier détenu par la SCI, il n'est pas établi que l'acquéreur ait eu l'intention de revendre dès l'achat. Alors même que la condition d'habitude serait satisfaite, l'intention spéculative n'est pas démontrée.</p>

<p>CAA Paris, arrêt du 17 novembre 1994, n° 92-1255</p>	<p>Société civile immobilière ayant procédé, de 1968 à 1979, à neuf opérations d'achat suivies de la revente de cinq appartements, cinq parkings et un bureau.</p>	<p>Ni l'objet de la SCI ni les motifs allégués de constitution n'établissent l'intention spéculative. Bien que les parts de la société étaient presque entièrement détenues par le contribuable et son épouse, qui possédaient en outre des parts de SCI de construction-vente, il n'est pas établi que les associés se livraient personnellement à des opérations visées au 1° du I de l'article 35 du CGI . D'autre part, trois appartements ont été vendus dans la cadre de la gestion du patrimoine familial, et la plupart des ventes réalisées portait sur des biens détenus depuis quatre à sept ou neuf ans. L'ensemble de ces éléments ne suffit pas à établir l'intention spéculative ni le caractère habituel.</p>
<p>CE, arrêts du 31 mars 1995, n°s 117483, n°s 117484 et n°s 128205</p>	<p>Sociétés en nom collectif ayant réalisé une opération unique d'achat et de revente d'un terrain acquis en 1970 et destiné à être construit mais qui, suite à des difficultés rencontrées pour obtenir les autorisations administratives de construction, a été cédé en 1980.</p>	<p>Le seul motif qu'un des associés a exercé une activité de promoteur immobilier, sans rechercher s'il se livrait à des opérations d'achat et de revente en l'état d'immeubles, ne suffit pas à établir que les SNC au nom desquelles ont été réalisés l'achat et la revente du terrain en cause doivent être regardées comme ayant une activité de marchand de biens au sens du I de l'article 35 du CGI.</p>