

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-CHAMP-20-30-10-20120912

Date de publication : 12/09/2012

**BIC – Champ d'application et territorialité - Revenus imposables par
détermination de la loi - Profits réalisés par les lotisseurs - Opérations
imposables**

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 3 : Profits réalisés par les lotisseurs

Section 1 : Opérations imposables

Sommaire :

I. Première condition : division d'un terrain en lots destinés à être construits

A. Principes

B. Vente en bloc d'un terrain ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir

II. Deuxième condition : vente de lots

A. Cas particulier des partages successoraux

B. Cas particulier des donations-partages

1

Deux conditions doivent être simultanément réunies :

- la division d'un terrain en lots destinés à être construits (I) ;
- la vente des lots résultant de cette division (II).

**I. Première condition : division d'un terrain en lots destinés à
être construits**

A. Principes

En principe, la division résulte d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable délivrée dans les conditions prévues aux [articles L442-1 et suivants du code de l'urbanisme](#).

Toutefois, dans les cas, sans doute exceptionnels, où la division ne résulte pas des dispositions des articles L 442-1 et suivants du code l'urbanisme, il y a lieu de considérer les profits réalisés comme relevant des dispositions du [3° du I de l'article 35 du code général des impôts \(CGI\)](#), toutes autres conditions étant supposées remplies. En effet, le [3° du I de l'article 35 du CGI](#) se réfère simplement à la division d'un terrain et n'exige pas la délivrance d'une autorisation de lotir.

B. Vente en bloc d'un terrain ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir

20

Un contribuable qui, après avoir obtenu l'autorisation de diviser un terrain en lots, a vendu ce terrain moyennant un prix payable en partie par la rétrocession de certains lots et la livraison d'immeubles à construire par l'acquéreur a réalisé un profit de lotissement au sens du [3° du I de l'article 35 du CGI](#).

Bien que la cession ait porté sur la totalité du terrain vendu par un acte unique et que l'intéressé n'ait exécuté aucun travaux d'aménagement du terrain avant de le céder, il a été jugé que les profits retirés de cette opération ont revêtu le caractère de profits de lotissement au sens du [3° du I de l'article 35 du CGI](#) (CE, arrêt du 28 octobre 1981, req. n° 20 331, RJ, n° III, p. 146).

Remarque : En ce qu'elle se rapporte à la notion de lotissement (voir déjà dans le même sens l'[arrêt du 17 décembre 1975, n° 98 502, RJ, n° III, p. 220](#)), cette décision rendue pour l'application des anciennes dispositions du [3° du I de l'article 35 du CGI](#) est transposable sous le régime issu de la [loi n° 76-660 du 19 juillet 1976](#), modifié par l'[article 27 de la loi de finances rectificative pour 1989](#).

II. Deuxième condition : vente de lots

30

Les dispositions du [3° du I de l'article 35 du CGI](#) s'appliquent uniquement dans le cas de vente de lots.

Par vente, il convient d'entendre, non seulement les ventes proprement dites, mais également toutes les mutations à titre onéreux telles que, notamment :

- les échanges ;
- les apports en société, les transformations et dissolution de sociétés ;
- les partages, à l'exclusion de ceux qui, au regard du droit civil présentent un effet déclaratif ([Code civ., art. 883](#) et [code civ. 1872](#)).

A. Cas particulier des partages successoraux

40

Les partages successoraux ne rentrent pas, en principe, dans le champ d'application de la réglementation relative aux lotissements. Il en est ainsi notamment lorsque chaque héritier ne reçoit qu'une seule parcelle. Chaque parcelle constitue alors une propriété distincte des autres et peut être

revendue sans autorisation par son attributaire, à moins que celui-ci ne procède à sa division en lots destinés à être cédés en vue de la création d'habitations. Il y aurait alors en effet lotissement et la réglementation deviendrait applicable.

Toutefois, lorsque le fonds à partager est divisé de manière à attribuer à chaque héritier plusieurs parcelles séparées les unes des autres et susceptibles, par conséquent, d'être vendues séparément en vue de la construction d'habitations, l'opération rentre manifestement dans le champ d'application et doit faire l'objet d'une autorisation à ce titre.

B. Cas particulier des donations-partages

50

Les donations-partages ne rentrent pas, en principe, dans le champ d'application de la réglementation. Il en est ainsi, notamment, lorsque chaque donataire ne reçoit qu'une seule parcelle. Chaque parcelle constitue alors une propriété distincte des autres et peut être revendue sans autorisation par son attributaire à moins que celui-ci ne procède à sa division en lots destinés à être cédés en vue de la création d'habitations. Il y aurait alors, en effet, lotissement et la réglementation deviendrait applicable.

Toutefois, lorsque le fonds à partager est divisé de manière à attribuer à chaque donataire plusieurs parcelles séparées les unes des autres et susceptibles, par conséquent, d'être vendues séparément en vue de la construction d'habitations ou si, simultanément à la donation-partage, l'un ou plusieurs des attributaires passaient avec des tiers des compromis de vente de leur lot, l'opération devrait alors être présumée faite en vue de tourner la loi et la réglementation sur les lotissements serait applicable (solutions identiques à celles indiquées ci-dessus en ce qui concerne les partages successoraux).

60

Remarque : l'inopposabilité des donations entre vifs. Le [III de l'article 35 du CGI](#) dispose que les donations entre vifs ne sont pas opposables à l'administration notamment pour l'application des dispositions du même article relatives aux lotisseurs.

Lorsqu'elle est en présence d'une donation entre vifs, l'administration a la possibilité soit d'en faire abstraction, soit d'en admettre l'existence.

La faculté laissée à l'administration d'écarter certaines donations est destinée à lui permettre de faire échec aux combinaisons tendant soit à faire échapper le profit immobilier à l'impôt soit d'en diminuer l'importance.

Lorsque l'administration invoque son inopposabilité, la donation est réputée inexistante pour l'application du [3° du I de l'article 35 du CGI](#) et les bénéfices correspondants à la vente de terrains lotis reçus en donation doivent être imposés au titre des profits de lotissement, en tenant compte du prix d'acquisition de ces terrains par le donateur (cf. [BOI-BIC-CHAMP-20-10-10-II-B](#)).