RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-CHAMP-20-20-10-20120912
Date de publication : 12/09/2012

BIC - Champ d'application et territorialité - Revenus imposables par détermination de la loi - Profits réalisés par les intermédiaires pour le négoce des biens - Personnes 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 2 : Profits réalisés par les intermédiaires pour le négoce des biens
Section 1 : Personnes imposables

Sommaire :

I. Définition des intermédiaires
II. Solutions diverses
III. Application à tous les intermédiaires même occasionnels

1

Ainsi qu'il résulte des dispositions combinées du 1° et 2° du I de l'article 35 du code général des impôts (CGI), présentent le caractère de bénéfices industriels et commerciaux pour l'application de l'impôt sur le revenu les bénéfices réalisés par les personnes physiques se livrant à des opérations d'intermédiaires pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts de sociétés immobilières.

I. Définition des intermédiaires

10

Les intermédiaires au sens du 2° du I de l'article 35 du CGI s'entendent des personnes qui jouent un rôle actif dans la réalisation des affaires par le rapprochement, soit des acheteurs et des vendeurs, soit des souscripteurs et des sociétés émettrices d'actions ou de parts. Cette définition englobe aussi bien les mandataires qui concluent les opérations au nom de leurs clients que les courtiers qui, sans intervenir dans la conclusion des contrats, se bornent à rapprocher les vendeurs et les acheteurs. Il n'y a pas non plus à distinguer suivant que l'intermédiaire exige un mandat exclusif ou que l'autorisation de vendre ou d'acheter est donnée simultanément à plusieurs personnes ni suivant que le propriétaire prend ou non un engagement ferme de vendre.

II. Solutions diverses

20

Il a été jugé qu'un contribuable qui, opérant pour le compte de divers propriétaires désireux de vendre leurs biens-fonds, s'est chargé de rechercher des acquéreurs doit, même s'il a été qualifié de « mandataire » dans les procurations qui lui ont été données par certains propriétaires, être regardé comme un intermédiaire pour la vente d'immeubles au sens du 2° du I de l'article 35 du CGI et, par suite, les profits qu'il retire de cette activité doivent être rangés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (CE, arrêt du 20 mars 1959, req. n° 35 924, RO, p. 385).

30

De même si un administrateur de biens et conseil juridique déclare avoir reçu à titre de libéralité pure et simple une somme à lui remise par l'acheteur des parts d'une société civile immobilière, à la suite d'une transaction traitée entre ce dernier et un cabinet immobilier, mais qu'il résulte de l'instruction que ladite somme a été déclarée sous la qualification « d'honoraires » à l'administration par la partie versante, en application des dispositions de l'article 240 du CGI et que l'immeuble, objet de la négociation, était, à l'époque où les faits sont intervenus, géré par l'administrateur de biens, ce dernier doit être regardé comme ayant prêté son concours en qualité d'intermédiaire et la somme litigieuse comme un revenu rattachable à son activité professionnelle de gérant d'immeubles (CE, arrêt du 6 décembre 1961, req. n° 50 662, RO, p 482).

40

Il a été jugé, également, que celui qui se charge pour le compte de propriétaires de rechercher les acquéreurs de terrains après lotissement exerce des opérations d'intermédiaire visées au 2° du I de l'article 35 du CGI et relève, dès lors, de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (CE, arrêt du 7 mars 1966, req. n° 60 520).

50

Jugé aussi qu'un contribuable qui, bénéficiant d'une promesse de vente d'un terrain, a proposé à un tiers d'acquérir ledit terrain et a perçu du vendeur, à cette occasion, une somme importante entrait dans le champ d'application du 2° du I de l'article 35 du CGI.

Cette somme présentait pour l'intéressé le caractère non d'un gain en capital correspondant à une augmentation de valeur de son droit d'option mais celui d'une rémunération de son activité d'intermédiaire dans l'opération de vente susvisée dont les profits étaient imposables, en vertu du 2° du I de l'article 35 du CGI dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (CE, arrêt du 22 avril 1966, req. n° 65 178, RO, p. 150).

60

De la même manière, un expert agricole et foncier, qui fait également profession de rechercher ou de mettre en rapport des personnes désireuses d'acheter ou de vendre des biens immobiliers, se livre à des opérations d'intermédiaire au sens du 2° du I de l'article 35 du CGI (CE, arrêt du 2 juin 1986, n° 40 211).

70

Enfin, les sommes qu'un salarié a perçues de tiers à plusieurs reprises en contrepartie de son intervention dans la conclusion de transactions immobilières sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux en application du 2° du I de l'article 35 du CGI. En l'absence de déclaration à ce titre, ces bénéfices ont pu être évalués d'office à partir des encaissements bancaires (CE, arrêt du 22 octobre 1984, n° 34 373).

80

En revanche, un contribuable qui sert d'intermédiaire dans une opération immobilière mais qui n'a reçu à ce titre aucune rémunération n'entre pas dans le champ d'application du 2° du I de l'article 35 du CGI (CE, arrêt du 25 novembre 1968, req. n° 73 284).

90

De même, un contribuable qui, par une opération isolée, a tiré un profit de la cession de promesses de vente afférentes à des terrains formant un ensemble d'un seul tenant, mais a agi pour son propre compte, en accomplissant lui-même toutes les diligences nécessaires à la souscription puis à la cession des promesses de vente dont il s'agit est fondé à soutenir que le bénéfice retiré de cette opération n'entrait pas dans le champ d'application du 2° du I de l'article 35 du CGI (actuellement, CGI, art. 35-I-1°, 1° bis et 2°) [CE, arrêt du 29 janvier 1975, req. n° 86 892].

III. Application à tous les intermédiaires même occasionnels

100

Aux termes de l'article 39 de la loi du 13 juillet 1925, est considérée comme commerçante et soumise à l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux et à la taxe sur le chiffre d'affaires toute personne ou société se livrant à des opérations d'intermédiaire pour l'achat ou la vente des immeubles ou des fonds de commerce.

Aussi le Conseil d'État a-t-il considéré qu'il résultait tant du texte que des travaux préparatoires de cette disposition législative que les intermédiaires sont imposables à l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux même s'ils ne se livrent pas à des opérations immobilières d'une façon habituelle (CE, arrêt du 11 janvier 1937, req. n° 39 084, RO, p. 22).

Ce même régime est également applicable aux personnes agissant en qualité d'intermédiaire dans les transactions portant sur des actions ou parts de sociétés immobilières (CE, arrêt du 6 décembre 1961, req. n° 50 662, cité au II-n° 30).

La profession principale exercée par une personne ne s'oppose nullement à ce que celle-ci soit considérée comme exerçant celle d'intermédiaire. Tel est le cas notamment des huissiers qui réalisent des opérations de gestion immobilières, des architectes qui effectuent des opérations de gérant d'immeubles, ou des agents généraux d'assurances se livrant à des opérations de courtage. Ces personnes sont imposables, même si l'acte d'intermédiaire qu'elles accomplissent revêt un caractère occasionnel (dans le même sens, cf. BOI-BIC-CHAMP-20-10-30-I_§ 1).

Il a été notamment jugé qu'un contribuable exerçant à titre principal la profession de notaire, mais qui entretient d'étroites relations avec une société civile immobilière qui lui a versé de 1968 à 1970 des « rémunérations de mandat » doit

être réputé exercer légalement une activité d'intermédiaire relevant du 2° du I de l'article 35 du CGI (CE, arrêt du 5 juillet 1978, req. n° 5 058).

Remarque : Sociétés civiles (CGI, art. 206-2) : Les opérations d'entremise, même réalisées à titre occasionnel, intervenant à l'occasion de l'achat, la souscription ou la vente des biens immobiliers ou des actions ou parts de sociétés immobilières, entraînent en principe, lorsqu'elles sont effectuées par une société civile, l'assujettissement de celle-ci à l'impôt sur les sociétés.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 23/06/2025