

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-CHAMP-20-30-20-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

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

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 2 : Intention spéculative

Sommaire :

I. Lotissements réalisés par des personnes physiques

A. Opérations présumées réalisées dans le cadre de la gestion d'un patrimoine privé

B. Opérations procédant d'une intention spéculative

1. Cas général

2. Cas particulier : lotissement réalisé par une personne ayant la qualité de marchand de biens

II. Lotissement réalisé par l'intermédiaire d'une société civile immobilière

1

Les profits consécutifs à la cession d'un terrain en lots destinés à être construits sont présumés être réalisés dans le cadre de la gestion du patrimoine privé et relèvent à ce titre du régime d'imposition des plus-values des particuliers ([articles 150 U et suivants du code général des impôts \(CGI\)](#)).

10

Seuls sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, ou passibles de l'impôt sur les sociétés, le cas échéant, les profits retirés d'opérations de lotissement lorsque les terrains ont été acquis en vue du lotissement et de la vente par lots.

Ce critère de l'intention spéculative s'apprécie de façon différente selon que les opérations de lotissements sont réalisées par des personnes physiques ou par l'intermédiaire d'une société civile

immobilière (SCI).

I. Lotissements réalisés par des personnes physiques

A. Opérations présumées réalisées dans le cadre de la gestion d'un patrimoine privé

20

Les lotisseurs qui réalisent directement une opération limitée à la gestion de leur patrimoine privé relèvent du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

Tel est le cas notamment, quel que soit le nombre de lots réalisés, lorsque le terrain a été acquis:

- à titre gratuit par succession ou donation ; l'administration peut toutefois, dans ce dernier cas, invoquer la règle de l'opposabilité des donations entre vifs prévue par le [III de l'article 35 du CGI](#) pour faire échec aux combinaisons tendant à faire échapper le profit à l'impôt ou à en diminuer le montant ([BOI-BIC-CHAMP-20-30-10 au II](#)) ;
- à titre onéreux mais sans intention spéculative. Il en serait ainsi, par exemple, d'un terrain précédemment affecté pendant une période suffisamment longue à l'usage privé de son propriétaire ou à l'exercice de son activité professionnelle, ou d'un terrain loti pour les besoins d'une vente consécutive à la dissolution d'une communauté conjugale.

B. Opérations procédant d'une intention spéculative

1. Cas général

30

Le [3° du I de l'article 35 du CGI](#) soumet expressément à l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, les bénéfices réalisés par des personnes qui procèdent à la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits lorsque le terrain a été acquis à cet effet.

Pour la définition des opérations de division d'un terrain en lots destinés à être construits et de cession de ces lots, se référer au [BOI-BIC-CHAMP-20-30-10](#).

40

L'intention de revendre après lotissement -intention spéculative- s'apprécie au moment de l'achat du terrain sans qu'il y ait lieu de prendre en compte les circonstances de l'aliénation des lots : aliénation forcée, expropriation, difficultés de trésorerie, etc..

50

L'intention spéculative s'apprécie en fonction des circonstances de fait de chaque affaire. Elle pourra résulter notamment du court délai séparant l'acquisition de la réalisation de l'opération de lotissement,

de la situation géographique des terrains ou de la profession du vendeur. Le nombre de lots réalisés est, en principe, sans incidence sur la détermination du régime d'imposition du profit.

2. Cas particulier : lotissement réalisé par une personne ayant la qualité de marchand de biens

60

Les profits de lotissement réalisés par un contribuable exerçant la profession de marchand de biens relèvent, en tout état de cause, du régime d'imposition des bénéfices industriels et commerciaux même si le terrain loti a été acquis à titre gratuit ([CGI, art. 35, I-1° et 1° bis](#))([BOI-BIC-CHAMP-20-10](#)).

Toutefois, dans cette dernière hypothèse, le cédant est autorisé à écarter la présomption du caractère professionnel de l'opération en apportant la preuve que celle-ci s'inscrit dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé et que le terrain ne figurait pas, par suite, dans son stock immobilier.

70

Les profits réalisés à l'occasion d'une opération de lotissement par un contribuable qui, bien que n'exerçant pas la profession de marchand de biens peut être considéré comme ayant une activité de marchand de biens à raison d'opérations immobilières d'achat-revente réalisées par ailleurs, sont également imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux en application des [1° et 1° bis du I de l'article 35 du CGI](#).

II. Lotissement réalisé par l'intermédiaire d'une société civile immobilière

80

L'intention spéculative de la société est le plus souvent révélée par la définition de l'objet social donnée par les statuts.

90

Les bénéfices réalisés par une société civile immobilière spécialement constituée en vue de procéder à une opération de lotissement présentent, dans tous les cas, un caractère commercial, que le terrain ait été acheté par la société ou apporté par un ou plusieurs associés. Ces bénéfices doivent, à ce titre, être soumis à l'impôt sur les sociétés conformément aux dispositions du [2 de l'article 206 du CGI](#).

100

Lorsqu'une société civile immobilière constituée dans un but autre que la réalisation d'une opération de lotissement (SCI de gestion par exemple) procède à la cession par lots d'un terrain précédemment affecté à son activité, l'intention spéculative doit en principe être exclue. Dans l'hypothèse toutefois où les statuts prévoient, même à titre subsidiaire, la possibilité de lotir, l'opération est considérée comme commerciale.

110

En outre, la circonstance que les statuts ne prévoient pas la réalisation d'une opération de lotissement ou ont été modifiés postérieurement à l'acquisition du terrain ne saurait exclure que la société puisse être regardée comme réalisant une opération relevant des dispositions du [3° du I de l'article 35 du CGI](#) si les faits révèlent par ailleurs l'existence d'une intention spéculative lors de la constitution de la société ou de l'achat du terrain (activité présente ou passée de la société ou de ses membres, lotissement réalisé dans un bref délai, ...).

120

Enfin, la revente après lotissement par une société civile de construction-vente d'un terrain initialement acquis pour construire présente un caractère commercial au sens des [1° et 1° bis du I de l'article 35 du CGI](#) ; la SCI perd donc, en principe, le bénéfice du régime spécial d'exonération d'impôt sur les sociétés prévu par [l'article 239 ter du CGI](#).

130

Il en va différemment lorsque la société s'est trouvée dans l'impossibilité de réaliser son projet par suite d'un événement indépendant de sa volonté la contraignant à la revente d'un terrain ou en cas de cession d'un terrain à une collectivité territoriale pour un prix n'excédant pas le prix de revient de ce terrain (cf. [BOI-BIC-CHAMP-70-20-100-10 au-I-B-1-b](#)).