

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-CHAMP-20-50-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

BIC - Champ d'application et territorialité – Revenus imposables par détermination de la loi – Profits de construction réalisés par les personnes morales autres que les sociétés civiles de construction-vente

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 5 : Profits de construction réalisés par les personnes morales autres que les sociétés civiles de construction-vente

Sommaire :

- I. Sociétés de personnes n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés
- II. Sociétés immobilières de copropriété dotées de la transparence fiscale
- III. Personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés

1

Conformément aux dispositions du [1° bis de l'article 35 du code général des impôts \(CGI\)](#), les profits réalisés à l'occasion de cessions habituelles d'immeubles ou fractions d'immeubles construits en vue de la vente ou de droits s'y rapportant par des sociétés visées à l'[article 8 du CGI](#) n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés relèvent, en principe, de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

10

Toutefois les profits provenant de la cession d'immeubles construits en vue de la vente par les personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés sont soumis à cet impôt dans les conditions de droit commun.

20

Comme pour les personnes physiques fiscalement domiciliées hors de France, les profits réalisés par une société qui n'a pas d'établissement en France sont soumis au prélèvement dont le taux est fixé à l'article 244 bis du CGI dont le dispositif est examiné au [BOI-BIC-CHAMP-20-10-40-VI-A](#).

30

Compte tenu des spécificités liées à ces profits, ce principe appelle certaines précisions qui font l'objet des développements du présent chapitre.

Ainsi, seront successivement examinées les situations des sociétés de personnes n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés (I), des sociétés immobilières de copropriété dotées de la transparence fiscale (II) ainsi que des personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés (III).

40

Remarque:

Le régime des sociétés civiles de construction-vente est étudié au [BOI-BIC-CHAMP-70-20-100](#).

I. Sociétés de personnes n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés

50

Les profits réalisés lors d'opérations définies au [BOI-BIC-CHAMP-20-40-10](#) portant sur les biens énumérés au [BOI-BIC-CHAMP-20-40-20](#) par les sociétés visées à l'article 8 du code général des impôts (CGI) (essentiellement les sociétés en nom collectif), n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés, présentent le caractère de bénéfices industriels et commerciaux.

Les règles de droit commun propres à cette catégorie de revenus sont donc applicables (cf. [BOI-BIC-CHAMP-20-40](#)).

60

Ainsi, les associés personnes physiques sont personnellement imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société.

70

Lorsque ces profits sont réalisés par une société qui n'a pas d'établissement en France, ils sont soumis au prélèvement dont le taux est fixé à l'article 244 bis du CGI (cf. [BOI-BIC-CHAMP-20-10-40-VI-A](#)).

II. Sociétés immobilières de copropriété dotées de la transparence fiscale

80

Les opérations de construction ou d'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés, ou de gestion d'immeubles ainsi divisés, sont susceptibles d'être réalisés indifféremment soit par des personnes physiques, groupées ou non en sociétés de personnes, soit par des sociétés de capitaux. Elles peuvent, d'autre part, être effectuées soit à titre occasionnel par des sociétés quelconques, soit par des sociétés dont elles constituent l'objet exclusif. Du point de vue économique, le titulaire d'actions ou de parts sociales donnant vocation à la propriété ou à la jouissance de locaux déterminés n'est pas dans une situation foncièrement différente de celle du propriétaire direct ou du copropriétaire de locaux du même genre.

90

Le législateur en a tiré les conséquences sur le plan fiscal, en disposant qu'il serait fait abstraction de la personnalité morale des sociétés qui se livrent exclusivement à des opérations de cette nature. Tel est l'objet de l'[article 1655 ter du CGI](#) ; celui-ci pose en principe que les sociétés ayant, en fait, pour unique objet soit la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance, soit la gestion de ces immeubles ou groupes d'immeubles ainsi divisés, soit la location, pour le compte d'un ou plusieurs membres de la société, de tout ou partie des immeubles ou fractions d'immeubles appartenant à chacun de ces membres sont réputées, quelle que soit leur forme juridique, ne pas avoir de personnalité distincte de celle de leurs membres pour l'application des impôts directs et des droits d'enregistrement ainsi que des taxes assimilées.

Même si elles sont constituées sous la forme de sociétés de capitaux, les sociétés visées à l'[article 1655 ter du CGI](#) sont exclues du champ d'application de l'impôt sur les sociétés. Leurs associés ou actionnaires sont considérés comme propriétaires privatifs des locaux à la jouissance ou à la propriété desquels donnent vocation les actions ou parts sociales qu'ils détiennent. L'imposition des revenus des immeubles construits, acquis ou gérés par ces sociétés est établie au nom des associés eux-mêmes en tenant compte du régime fiscal auquel ceux-ci sont eux-mêmes assujettis (impôt sur le revenu ou impôt sur les sociétés, selon le cas).

100

Le champ d'application de la transparence fiscale dont sont dotées les sociétés visées à l'[article 1655 ter du CGI](#) et le régime d'imposition des membres de ces sociétés sont étudiés au [BOI-RFPI-CHAMP-30-20 I](#).

III. Personnes morales relevant de l'impôt sur les sociétés

110

Les profits provenant de la cession d'immeubles construits en vue de la vente par les personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés sont soumis à cet impôt dans les conditions de droit commun. Ils sont donc déterminés selon les règles de droit commun des bénéficiaires industriels et commerciaux [cf. [BOI-BIC-BASE](#), [BOI-BIC-CHG](#), [BOI-BIC-PROV](#) et [BOI-BIC-DECLA-20](#)].

120

Remarque : Il est rappelé que les immeubles construits en vue de la vente constituant, du point de vue fiscal, un stock immobilier, les profits dégagés lors de leur cession ne peuvent bénéficier du régime fiscal des plus-values professionnelles prévu aux [articles 39 duodécies et suivants du CGI](#).

130

Lorsque ces profits sont réalisés par des sociétés qui n'ont pas d'établissement en France, ils sont soumis au prélèvement dont le taux est fixé à l'article 244 bis du CGI (cf. [BOI-BIC-CHAMP-20-10-40-VI-A](#)).

140

En ce qui concerne les mentions à porter au pied de l'acte de cession pour l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, cf. [BOI-BIC-CHAMP-20-40-40-V-A et B](#)).