

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

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

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 07/06/2017

**BIC - Champ d'application et territorialité - Revenus imposables par  
détermination de la loi - Profits de construction réalisés par les  
personnes physiques - 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 4 : Profits de construction réalisés par les personnes physiques

Section 1 : Opérations imposables

**Sommaire :**

I. Principes généraux

A. Cessions imposables

B. Notion d'habitude

C. Intention de vendre

II. Cas particuliers

A. Première opération ou opération isolée

B. Cession d'immeubles construits depuis de nombreuses années

C. Profits de construction occasionnels

1

Les profits de construction sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux lorsqu'ils procèdent de cessions habituelles d'immeubles construits en vue de la vente.

## **I. Principes généraux**

### **A. Cessions imposables**

---

## 10

Seules les transmissions de propriété à titre onéreux (ventes proprement dites, apports en société, échanges, expropriations, partages à charge de soulte, etc.) entrent dans le champ d'application des dispositions des [1° du I de l'article 35 du code général des impôts \(CGI\)](#) et [1° bis du I de l'article 35 du CGI](#).

## 20

Les mutations à titre gratuit (successions, donations, donations-partages) ne constituent pas des cessions imposables au sens de cet article.

Toutefois, le [III de l'article 35 du CGI](#) dispose que les donations entre vifs ne sont pas opposables à l'administration. Lorsqu'elle est en présence d'une telle donation, l'administration a la possibilité soit d'en faire abstraction, soit d'en admettre l'existence. Cette règle est dite de la « non-opposabilité des donations entre vifs » (cf. [BOI-BIC-CHAMP-20-10-10-II-B](#)).

## B. Notion d'habitude

---

### 30

La notion d'habitude résulte soit de la pluralité des ventes réalisées dans le cadre d'une même opération, soit de l'activité passée ou présente du cédant.

Si celui-ci est un professionnel du commerce des biens ou de la promotion immobilière (marchand de biens, promoteur-constructeur, société de construction-vente), il est évident que la notion d'habitude est sous-jacente à la profession exercée ou à l'objet social défini dans les statuts.

### 40

S'il s'agit, en revanche, d'un particulier, un examen plus approfondi des « antécédents » du redevable peut s'avérer nécessaire. Les opérations qu'il a pu réaliser dans le passé - y compris au cours d'années couvertes par la prescription - et celles qui ont été entreprises mais ne sont pas encore arrivées à leur terme (par exemple, terrain à bâtir « en stock ») doivent être recensées de façon à établir le nombre, l'importance et la fréquence de ces opérations. En toute hypothèse, une analyse de l'ensemble des circonstances de fait propres à l'opération réalisée doit être effectuée. En cas de difficultés, un examen de la jurisprudence rendue par le Conseil d'État pour l'application du [1° du I de l'article 35 du CGI](#) (texte relatif aux marchands de biens) peut apporter d'utiles éléments de comparaison.

Un aperçu de cette jurisprudence figure dans la documentation de base (cf. [BOI-BIC-CHAMP-20-10-20-10](#)).

## C. Intention de vendre

---

### 50

Lorsque le caractère habituel des opérations est établi, celles-ci sont présumées être effectuées en vue de la vente. C'est donc au cédant qu'il appartient d'apporter tous les éléments de preuve

susceptibles de faire échec à cette présomption. Ces éléments doivent être appréciés strictement, en fonction des circonstances spéciales à chaque affaire. D'une manière générale, cette preuve paraît difficile à établir. Il existe, en effet, un lien direct entre la notion d'habitude et l'intention de vendre.

## 60

### Remarque :

Les critères d'appréciation du caractère habituel des opérations et de l'intention de vendre du cédant, tels que définis ci-dessus s'appliquent, mutatis mutandis, aux entreprises industrielles et commerciales.

En ce qui concerne ces entreprises, la question qui se pose est celle de savoir si les immeubles sont compris dans le stock immobilier de l'entreprise ou constituent au contraire des moyens permanents d'exploitation faisant partie de l'actif immobilisé. Sur ce point, il convient de se reporter au [BOI-BIC-PVMV-10-10-10 II B 4](#).

## II. Cas particuliers

### A. Première opération ou opération isolée

---

## 70

En règle générale, c'est par un contrôle *a posteriori* que le service pourra juger du caractère habituel et de l'intention de revendre lorsqu'il s'agit d'une première opération ou d'une opération isolée.

Dans la généralité des cas, ce contrôle doit permettre de juger, sans réelles difficultés, du caractère imposable ou non de l'opération puisque le service disposera du recul nécessaire pour apprécier l'importance de cette opération et l'activité présente ou passée du cédant.

## 80

Un problème se pose cependant dans le cas d'opérations isolées de faible importance, dénouées par un nombre limité de ventes : dans cette situation, en effet, la frontière entre le caractère habituel ou occasionnel est difficile à établir.

À titre de règle pratique, les opérations de construction comportant moins de dix appartements, cinq maisons individuelles ou 500 m<sup>2</sup> de bureaux ou locaux commerciaux, et réalisées par une personne physique sont présumées être effectuées dans le cadre de la simple gestion de son patrimoine privé, sauf si l'examen des circonstances de fait permet de démontrer que le cédant a, en fait, réalisé une opération qui s'intègre dans un ensemble d'opérations visées aux [1° et 1° bis du I de l'article 35 du CGI](#). Cette règle ne concerne pas les contribuables qui, compte tenu d'opérations immobilières réalisées par ailleurs, peuvent être considérés comme ayant une activité de marchand de biens ni les sociétés civiles de construction-vente et les sociétés en nom collectif réalisant les mêmes opérations.

À l'inverse, une opération de construction portant sur un nombre de lots supérieur aux chiffres indiqués ci-dessus est présumée entrer dans les prévisions du [1° bis du I de l'article 35 du CGI](#), sauf si les circonstances démontrent à l'évidence l'absence d'intention de vendre ou de caractère habituel. Les justifications produites à cet effet doivent être appréciées strictement.

### Remarque :

Si le profit est considéré comme réalisé dans le cadre de la gestion du patrimoine du cédant, il relève du régime d'imposition des plus-values des particuliers (CGI, art. 150 U et suivants ; cf. BOI-RFPI-PVI).

## B. Cession d'immeubles construits depuis de nombreuses années

---

### 90

L'intention de vendre du cédant étant toujours présumée, toute cession réalisée par une personne qui effectue des opérations habituelles entre, en principe, dans le champ d'application des profits de construction, même si elle porte sur des immeubles construits depuis plusieurs années.

Toutefois, le vendeur a, bien entendu, toujours la possibilité d'apporter la preuve contraire et, à cet égard, le long délai écoulé entre l'achèvement de l'immeuble et sa revente constitue un élément d'appréciation important.

### 100

Il est admis que l'intention de revendre est *a priori* écartée lorsque la vente des immeubles intervient quinze ans ou plus après leur achèvement. Mais il ne s'agit là que d'une règle pratique. Il n'est donc pas exclu que des profits consécutifs à la vente d'immeubles achevés depuis plus de quinze ans soient exceptionnellement imposés lorsqu'il est manifestement établi qu'ils avaient été construits en vue de la vente. Pratiquement, une telle situation n'est susceptible de se présenter que lorsque l'opération de construction est réalisée par un professionnel du commerce des biens ou de la promotion immobilière et que les immeubles vendus peuvent être réputés figurer dans le stock immobilier de ce dernier.

À l'inverse, la vente d'immeubles construits depuis moins de quinze ans peut être exclue du champ d'application du [1° bis du I de l'article 35 du CGI](#) si le cédant est en mesure de prouver qu'il a construit sans intention de vendre.

Bien entendu, le profit dégagé par la vente d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans demeure éventuellement imposable suivant le régime d'imposition des plus-values prévu par l'[article 150 U et suivants](#) (cf. BOI-RFPI-PVI).

## C. Profits de construction occasionnels

---

### 110

L'application des [1° et 1° bis du I de l'article 35 du CGI](#) étant d'application strictement limitée aux personnes qui procèdent à titre habituel à des opérations d'achat et de revente, le régime des bénéfices industriels et commerciaux n'est pas applicable aux profits de constructions occasionnels. Ces derniers relèvent du régime d'imposition des plus-values privées défini aux [articles 150 U et suivants du CGI](#) (cf. BOI-RFPI-PVI).