

## Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

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

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 physiques - Nature des biens vendus**

---

#### **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 2 : Nature des biens vendus

#### **Sommaire :**

I. Principe

II. Cas particuliers

A. Opérations de restauration, rénovation, surélévation et reconstruction d'immeubles

B. Ventes d'immeubles reçus en contrepartie de la cession d'un terrain à bâtir

1. Le vendeur du terrain n'est pas réputé avoir fait construire

2. Le vendeur du terrain est réputé avoir fait construire

C. Cession par les héritiers d'immeubles construits par le défunt

## **I. Principe**

**1**

Les profits de construction doivent provenir de la cession d'immeubles (ou fractions d'immeubles) construits par le cédant ou de droits immobiliers s'y rapportant.

**10**

D'une manière générale, les dispositions des 1° et 1° bis du I de l'article 35 du code général des impôts (CGI) concernent les cessions :

- d'immeubles bâtis ;
- de droits immobiliers portant sur ces biens, c'est-à-dire de droits présentant un caractère immobilier au sens du code civil (usufruit, nue-propriété, servitude, droits indivis, etc.) ;
- d'actions ou parts de sociétés dotées de la transparence fiscale en application de l'article 1655 ter du CGI (cf. BOI-BIC-CHAMP-20-50 II).

## II. Cas particuliers

### A. Opérations de restauration, rénovation, surélévation et reconstruction d'immeubles

---

#### 20

Ces opérations sont assimilées aux opérations de construction proprement dites dès l'instant qu'elles ont nécessité l'obtention d'un permis de construire. Toutefois, le service demeure en droit, même dans ce cas, de démontrer que les travaux ainsi effectués n'ont pas eu une importance telle qu'ils équivaldraient à des travaux de construction.

Cette équivalence est réputée certaine lorsque les travaux effectués au sein d'un même bâtiment - chaque bâtiment étant considéré isolément- aboutissent à la reconstruction quasi-totale des structures intérieures de l'immeuble.

#### 30

À titre indicatif, il est rappelé que sont considérés équivaloir à des opérations de construction :

- les travaux comportant la démolition complète d'un immeuble suivie de sa reconstruction ou des modifications importantes apportées au gros-œuvre ou encore des travaux ayant pour objet l'aménagement à usage d'habitation, de locaux précédemment affectés à un autre usage (agricole, commercial, ...) ou qui constituaient des dépendances d'habitation (combles, garages, remises, ...) sans être eux-mêmes habitables ;
- les travaux correspondant à une restructuration complète après démolition intérieure d'une unité d'habitation, suivie de la création d'aménagements neufs. Il en est ainsi, notamment, lorsque des opérations de cette nature aboutissent à une augmentation du nombre d'unités de logement.

#### 40

En revanche, les travaux aboutissant à une restructuration partielle de l'immeuble (déplacement de cloisons, création de salles d'eau ou d'équipements sanitaires, etc.) sans modification de la structure interne, ne peuvent être considérés comme des travaux de construction.

### B. Ventes d'immeubles reçus en contrepartie de la cession d'un terrain à bâtir

---

**50**

Les ventes de terrains à bâtir sont parfois consenties moyennant l'obligation pour l'acquéreur de remettre des locaux neufs au vendeur.

Les modalités d'imposition des profits consécutifs à la vente des immeubles reçus dépendent essentiellement du point de savoir qui, du vendeur ou de l'acquéreur du terrain doit, compte tenu des conventions intervenues, être réputé avoir fait construire les immeubles édifiés.

### 1. Le vendeur du terrain n'est pas réputé avoir fait construire

**60**

Il en est ainsi notamment dans les deux cas visés au tableau ci-après :

Nature des conventions intervenues	Personne à qui doit être reconnue la qualité de constructeur	Observations
<b>A.</b> Vente d'un terrain moyennant un prix converti, pour tout ou partie, en l'obligation pour l'acquéreur de remettre au vendeur des locaux à édifier sur ce terrain	Acquéreur du terrain	La remise des locaux procède d'une dation en paiement qui porte à la fois sur les locaux et sur une fraction indivise des parties communes, y compris le terrain (1).
<b>B.</b> Vente d'une fraction indivise d'un terrain (X millièmes) moyennant : - soit un prix converti en l'obligation de remettre au vendeur à concurrence des droits conservés par lui sur le terrain, des locaux à édifier sur celui-ci ; - soit l'obligation pour l'acquéreur de construire sur le terrain indivis, des locaux correspondant aux droits du vendeur.	Acquéreur du terrain ( <a href="#">CE 16 novembre 1979, req. n° 11 344</a> et <a href="#">16 décembre 1981, req. n° 19 467</a> )	Quelle que soit la présentation juridique dont les conventions sont assorties, les parties se trouvent, en fait, dans la même situation que celle visée en A : l'acquéreur du terrain a, seul, la maîtrise de l'opération de construction (1). Il ne pourrait en être autrement que dans les cas - exceptionnels - où il serait établi que le vendeur du terrain assume effectivement la maîtrise de la construction des locaux lui revenant.

(1) En effet, dans le cas B comme dans le cas A, c'est l'acquéreur du terrain qui organise l'opération de construction en faisant établir les plans qu'il impose au vendeur du terrain comme aux acquéreurs des autres locaux, qui fixe les modalités du financement, passe les marchés, paie les entrepreneurs et le tout en son propre nom.

**70**

Dans ces deux cas, les profits réalisés par le vendeur du terrain lors de la cession des immeubles qu'il a reçus n'ont pas le caractère de profits de construction.

Ces profits, réalisés par des personnes physiques, sont imposables :

- soit dans le cadre du régime général d'imposition des plus-values immobilières prévu par les [articles 150 U et suivants du CGI](#) (cf. [BOI-RFPI-PVI](#)) ;

- soit suivant le régime des marchands de biens prévu par le [1° du I de l'article 35 du CGI](#) (cf. [BOI-BIC-CHAMP-20-10](#)).

## 2. Le vendeur du terrain est réputé avoir fait construire

### 80

Il en est ainsi notamment dans les deux cas visés au tableau ci-après :

Nature des conventions intervenues	Personne à qui doit être reconnue la qualité de constructeur	Observations
C. Vente d'une fraction divisée d'un terrain moyennant un prix converti en l'obligation, pour l'acquéreur, de construire des locaux, pour le compte du vendeur, sur la fraction divisée du terrain conservée par celui-ci.	Vendeur du terrain	Le vendeur est le "maître de l'ouvrage", l'acquéreur agit le plus généralement comme un entrepreneur général pour l'exécution des travaux à réaliser.
D. Vente d'un terrain moyennant un prix converti en l'obligation pour l'acquéreur de construire des locaux pour le compte du vendeur, sur un autre terrain appartenant à celui-ci.	Vendeur du terrain	

### 90

Dans ces deux hypothèses, le vendeur du terrain est réputé avoir fait construire, pour son propre compte, les immeubles qui lui sont livrés.

Les plus-values consécutives à la cession de ces immeubles sont des profits de construction et sont imposables dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux si le cédant réalise des opérations habituelles de construction-vente. Dans le cas contraire, le régime fiscal applicable est celui des plus-values occasionnelles (cf. [BOI-RFPI-PVI](#)).

Quant aux gains réalisés, éventuellement, par l'acquéreur du terrain à raison de la prestation fournie, ils constituent des bénéfices industriels et commerciaux imposables dans les conditions de droit commun.

## C. Cession par les héritiers d'immeubles construits par le défunt

### 100

Le régime des profits de construction ne s'applique qu'aux opérations réalisées par les personnes ayant construit ou fait construire les immeubles cédés. Les profits provenant de la cession par ses héritiers, d'immeubles construits par une personne décédée, ne sont donc pas imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux mais éventuellement soumis au régime des plus-values réalisées par les particuliers ([CGI, art. 150 U et suivants du CGI](#) ; [BOI-RFPI-PVI](#)).