

Dernière mise à jour le 31 août 2020

Et si deux ventes à bref intervalle par une SCI, caractérisaient une activité de marchand de biens

Une SCI, dont M. A était le gérant et détenait la moitié des parts, avait pour objet social l'acquisition de terrains à bâtir, la construction ainsi que la vente d'immeubles ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire

Contexte de l'affaire

Une SCI, dont M. A était le gérant et détenait la moitié des parts, avait pour objet social l'acquisition de terrains à bâtir, la construction ainsi que la vente d'immeubles et de parcelles nues.

Elle fait l'objet d'une vérification sur place portant sur les exercices clos en 2010, 2011 et 2012 au cours de laquelle elle a déposé des déclarations n° 2065 d'IS (Impôt sur les Sociétés).

A l'issue de ce contrôle, l'administration a apporté des corrections aux résultats imposables à l'IS, et a imposé entre les mains de M. A, d'une part, la part correspondant à ses droits dans le bénéfice distribué de l'exercice 2010, et, d'autre part, des avances de trésorerie consenties par la société en compte courant en 2012.

S'ensuit que M. A est assujéti à des compléments d'impôt sur le revenu et de contributions sociales au titre des années concernées.

M. A demande au TA (Tribunal Administratif) de Grenoble de prononcer la décharge des compléments d'impôt et des pénalités correspondantes.

Le TA de Grenoble a rejeté sa demande.

M. A fait appel du jugement. Pour M. A s'agissant de l'année 2012 : « la SCI Impact immobilier n'est pas imposable à l'impôt sur les sociétés dès lors qu'ayant réalisé une opération unique d'acquisition d'un terrain revendu en deux lots, la condition d'habitude requise pour qu'une société civile soit soumise de plein droit à l'impôt sur les sociétés n'est pas satisfaite. »

Pour l'administration la SCI II a été soumise à bon droit à l'IS dès lors qu'elle ne relève pas du régime de l'article 239 ter du CGI, que la condition d'habitude n'est pas exigée pour l'imposition dans la catégorie des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux), et que la condition d'intention spéculative est satisfaite.

Le 29 décembre 2010, la SCI a acquis un ensemble immobilier composé de six terrains à bâtir, d'une superficie totale de 40164 m², dont elle a aussitôt détaché une parcelle de 751 m² qu'elle a cédée le même jour. Les autres parcelles ont été cédées ensemble, le 13 janvier 2012.

L'acte d'acquisition établit que « l'ensemble immobilier acquis en 2010 par la SCI II avait fait l'objet, le 2 août 2007, d'un permis de construire valant division parcellaire, celle-ci ne peut être regardée comme ayant eu, à la date de l'acquisition, l'intention d'acquérir des terrains dans le but de les revendre après division. »

« Il résulte des circonstances (...) qu'en procédant à l'acquisition auprès d'un même vendeur de six parcelles dont l'une a été revendue immédiatement et dont les cinq autres ont été cédées dans un délai d'un peu plus d'un an, à un autre acquéreur,

après réalisation de travaux de viabilisation et de terrassement des terrains, la SCI Impact Immobilier s'est livrée, sur une brève période, à des opérations d'achat et de revente d'immeubles qui, quand bien il n'y a eu qu'un vendeur et deux acquéreurs, suffisent à conférer à ces activités un caractère habituel. »

Cour de cassation du 06 août 2020, arrêt n°Arrêt de la CAA de LYON, 2ème chambre, 6 août 2020, 18LY04000,

Commentaire de LégiFiscal

Il résulte que les sociétés civiles immobilières sont passibles de l'impôt sur les sociétés lorsqu'elles peuvent être regardées soit comme " des personnes qui habituellement, achètent en leur nom, en vue de les revendre, des immeubles " soit comme " 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 ".

L'instruction révèle que la plus-value importante réalisée par la SCI lors de la cession du premier terrain détaché de l'ensemble immobilier, revendu immédiatement, a été employée au financement de l'acquisition de l'ensemble immobilier.

« Cette circonstance et la concomitance de la première vente avec l'acquisition de l'ensemble immobilier révèlent que la société avait, dès l'origine, une intention spéculative. »

Les opérations accomplies par la SCI relevaient ainsi du même article applicable aux marchands de biens.

« Il suit de là que le moyen invoqué par M. A. tiré de ce que la SCI Impact Immobilier, bien qu'ayant souscrit des déclarations d'impôt sur les sociétés, n'était pas passible de cette imposition faute de relever du 3° du I de l'article 35 du code général des impôts doit être écarté. »

Pour une société, c'est l'objet social (dans les statuts) qui donne le caractère habituel des opérations.

Décide :

Le surplus des conclusions de la requête de M. A. est rejeté.