Dernière mise à jour le 27 mai 2024

Un associé d'une SCI qui se livre à des opérations d'achat revente, et activité de marchand de biens

La SCI (Société Civile Immobilière) MI a pour objet social « l'acquisition, la vente, la gestion et l'administration de tout immeuble ou biens et droits immobiliers ». M. B. A est associé ...

Sommaire

- Contexte de l'affaire

Contexte de l'affaire

La SCI (Société Civile Immobilière) MI a pour objet social « l'acquisition, la vente, la gestion et l'administration de tout immeuble ou biens et droits immobiliers ».

M. B. A est associé pour la moitié des parts et, il est cogérant.

L'administration fiscale :

- A remis en cause le caractère civil de son activité.
- A qualifié son activité de marchand de biens.

La SCI est soumise à des cotisations supplémentaires d'impôt sur les sociétés et à des rappels de TVA.

M. B. A. a demandé au TA (Tribunal Administratif) de Toulouse de prononcer la décharge, en droits et pénalités, des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de contributions sociales.

Le TA a rejeté sa demande

Pour M. B. A. la SCI ne remplissait pas les conditions pour être qualifiée de marchand de biens.

Donc, ses résultats ne pouvaient être imposés à l'impôt sur les sociétés et aucun revenu ne pouvait être considéré comme distribué.

Il fait appel du jugement.

Article 35 du CGI (Code Général des Impôts) : " I. - Présentent également le caractère de bénéfices industriels et commerciaux, pour l'application de l'impôt sur le revenu, les bénéfices réalisés par les personnes physiques désignées ci-après : / 1° Personnes qui, habituellement, achètent en leur nom, en vue de les revendre, des immeubles (...) ".

Selon le 2 de l'article 206 du CGI : " (...) les sociétés civiles sont également passibles dudit impôt (...) si elles se livrent à une exploitation ou à des opérations visées aux articles 34 et 35 (...) ".

L'application des dispositions est subordonnée à la double condition :

- Que les opérations procèdent d'une intention spéculative
- Et qu'elles présentent un caractère habituel.

L'habitude s'apprécie en fonction du nombre d'opérations réalisées et de leur fréquence.

« A cet égard, la circonstance qu'au cours d'une année aucune opération mentionnée à l'article 35 du code général des impôts n'ait été réalisée par une société civile ne suffit pas, à elle seule, à écarter l'application de ces dispositions pour cette année. »

Lorsque les associés se livrent eux-mêmes, de façon habituelle, à des opérations d'achat et de revente en l'état d'immeubles, « la société étant l'un des instruments d'une activité d'ensemble entrant dans le champ d'application du 1° du I de l'article 35 du code général des impôts, doit être réputée remplie la condition d'habitude posée par ce texte. »

D'une part,

La SCI, a effectué six achats et procédé à dix ventes de biens immobiliers entre 2001 et 2016.

M. B. A., associé et cogérant, a réalisé dix opérations entre 2004 et 2018, (quatre achats et de six ventes de maisons ou terrains à bâtir).

Compte tenu du nombre des transactions sur plusieurs années et de l'activité exercée par M. B.A., la cession consentie en 2016 par la société a revêtu un caractère habituel.

Le fait qu'aucune transaction n'a été opérée par la société entre 2011 et 2016, n'est pas suffisant pour remettre en cause le caractère habituel.

La société a acquis, le 30 janvier 2008, une parcelle comprenant deux maisons à usage d'habitation.

Après une division parcellaire et différents travaux, elle a vendu, le 16 juin 2011, une maison sur un terrain de 1 000 mètres carrés.

Le reste de la parcelle a fait l'objet, entre 2011 et 2016, date de la vente sous forme de terrain :

- Du dépôt d'une déclaration préalable de division,
- D'une déclaration préalable de création de deux lots,
- De quatre demandes de permis de construire par deux sociétés différentes
- De sept déclarations d'intention d'aliéner auprès de trois sociétés distinctes.

En dépit de la location des deux maisons et de la longueur du délai entre la date d'acquisition et celle de sa revente, les éléments permettent de considérer, que la SCI a procédé, à cette acquisition dans une intention spéculative.

Trois autres biens acquis par la SCI ont été revendus dans de brefs délais.

Il résulte que la société s'est livrée à une activité de marchand de biens

C'est par suite, à bon droit que l'administration, l'a assujettie à l'impôt sur les sociétés

Quant aux revenus, ils sont présumés distribués à la date de clôture de l'exercice (article 109 du CGI).

Selon l'instruction, « la distribution des bénéfices réalisés lors de l'exercice clos le 31 décembre 2016 a eu lieu le 30 juin 2017, par inscription au crédit du compte courant d'associé ouvert au nom du requérant. »

Donc M. B. A. n'est pas fondé à demander la décharge des impositions et pénalités contestées.

D E C I D E :
Article 1er : Le jugement n° 2101669, 2101724 du 2 novembre 2022 du tribunal administratif de Toulouse est annulé en tant qu'il rejette la demande de M. B... A....
Article 2 : La demande présentée par M. A... devant le tribunal administratif de Toulouse est rejetée.
Article 3 : Les conclusions de M. A... au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont

rejetées.
(...)

Cour de cassation du 07 mai 2024, pourvoi **n°ARRÊT DE LA CAA DE TOULOUSE DU 7 MAI 2024, N°22TL22415**

Commentaire de LégiFiscal

Dans le cas d'espèce, la juridiction s'est basée sur le fait qu'un associé co-gérant de la SCI avait, à titre personnel, réalisé dix opérations d'achat revente sur une période de plusieurs années, période pendant laquelle, la société n'a elle-même opéré aucune transaction

La condition d'habitude s'apprécie en fonction du nombre d'opérations réalisées et de leur fréquence.