Dernière mise à jour le 14 octobre 2024

Une SCI de construction-vente abandonne un projet : maintien du régime BIC

Pour l'administration la plus-value est imposable dans la catégorie des BIC, car la SCI n'a pas abandonné son objet social de construction-vente. La revente des terrains s'inscrit dans l'objet social de la SCI et dans le cadre de son activité professionnelle de construction-vente. Son objet social est « l'acquisition de tout terrains, la construction de tous immeubles en vue de leur vente et toutes opérations susceptibles de faciliter la réalisation de ces objets ».

Sommaire

- Contexte de l'affaire

Contexte de l'affaire

M. C. détient le tiers du capital de la SCI D.

Son objet social est « l'acquisition de tout terrains, la construction de tous immeubles en vue de leur vente et toutes opérations susceptibles de faciliter la réalisation de ces objets ».

Elle a fait l'objet d'un examen de comptabilité, et l'administration fiscale a rehaussé le résultat de la société au titre de 2016, de la plus-value réalisée lors de la cession de terrains à bâtir à Marseille.

Puis, faisant suite à un contrôle sur pièces des déclarations de M. et Mme C., elle a rehaussé les BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) de M. C. à hauteur de sa quote-part dans le résultat de la SCI.

Les époux C. demandent au TA (Tribunal Administratif) de Marseille de prononcer la décharge de la cotisation supplémentaire d'impôt sur le revenu et des pénalités correspondantes.

Par un jugement le TA de Marseille a rejeté cette demande.
Ils ont fait appel devant la CAA (Cour administrative d'appel) de Marseille.

Selon l'article 206-2, alinéa 1 du CGI (Code Général des Impôts), les sociétés civiles sont assujetties à l'IS (Impôt sur les Sociétés) lorsqu'elles exercent des activités à caractère industriel ou commercial.

Les sociétés civiles engagées dans la construction d'immeubles destinés à la vente, sont soumises à l'IS de plein droit.

Article 206 du CGI : " 1. (...) sont passibles de l'impôt sur les sociétés, quel que soit leur objet, (...) 2. Sous réserve des dispositions de l'article 239 ter, 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 (...) ".

Article 239 ter du CGI : " I. - Les dispositions du 2 de de l'article 206 ne sont pas applicables aux sociétés civiles (.) qui ont pour objet la construction d'immeubles en vue de la vente, ... »

Sous condition :

- La société ne soit pas constituée sous la forme de sociétés par actions ou à responsabilité limitée
- Et que les statuts prévoient la responsabilité indéfinie des associés en ce qui concerne le passif social.

Article 8 du CGI : " (...) les associés des sociétés en nom collectif (...) sont (...) personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part de bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société (...) ".

Les parcelles revendues par la SCI avaient été acquises en 1999 et 2006, pour un prix total de 40 489 euros.

Dans l'acte d'acquisition de la première parcelle, la SCI s'était engagée à construire dans un délai de quatre ans un immeuble à usage d'habitation.

Les requérants font valoir que la SCI n'a pu réaliser ce projet

Le permis de construire est obtenu mais a fait l'objet d'un recours. La légalité, du permis de construire a été définitivement confirmée par un arrêt.

Les raisons sont multiples : Lassitude des associés, départ de l'un d'entre eux à l'étrange, un marché immobilier qui évolue défavorablement, et absence de financement suffisant

Cette opération unique de revente, est intervenue dans un cadre purement patrimonial, qui relève du régime des plus-values des particuliers.

Pour autant, la SCI créée en 1999 dépose des déclarations de BIC sous le régime de l'article 239 ter du CGI.

La SCI a acquis la première parcelle dans le cadre de son activité de construction-vente, avec l'intention d'y ériger un bâtiment collectif en vue de sa vente.

La SCI peut être regardée comme ayant abandonné son projet de construction lorsqu'elle a revendu les terrains. Pour autant elle ne peut être regardée comme ayant abandonné son objet social qui, portait sur l'acquisition de terrains, la construction d'immeubles en vue de leur vente ...

Les époux C. n'avaient pas déclaré la plus-value de cession du terrain de la SCI, en tant que plus-value des particuliers.

Donc l'administration fiscale a considéré que le profit résultant de cette vente constituait un revenu taxable dans la catégorie des BIC entre les mains de chacun des associés au prorata de ses droits

Décide :
Article 1er : La requête de M. et Mme C... est rejetée.

(...)

Cour de cassation du 03 octobre 2024, arrêt **n°Arrêt de la CAA de Marseille du 3 octobre 2024, n°23MA00865**

Commentaire de LégiFiscal

Pour l'administration la plus-value est imposable dans la catégorie des BIC, car la SCI n'a pas abandonné son objet social de construction-vente.

La revente des terrains s'inscrit dans l'objet social de la SCI et dans le cadre de son activité professionnelle de construction-vente.

Une SCI de construction-vente ne perd pas sa nature commerciale du seul fait de l'abandon d'un projet particulier, si par ailleurs son objet social global reste inchangé.