

Dernière mise à jour le 16 décembre 2024

Qualification d'activité de marchand de biens

La SCI a fait l'objet d'une vérification de comptabilité pour la période du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2015. A la suite de ce contrôle, l'administration fiscale a considéré que la SCI exerçait une activité de marchand de biens.

Sommaire

- Contexte de l'affaire

Contexte de l'affaire

Une SCI :

- A acquis le 27 septembre 2002 un immeuble, comprenant trois appartements, cédés par lots le 24 et 27 octobre 2003, et le 5 janvier 2004.
- A procédé à la création d'un nouveau lot le 6 mars 2003, avec le droit de construire un nouvel immeuble, vendu le 25 janvier 2012 à une société ayant le même dirigeant.
- Le 3 novembre 2003, elle a acquis en viager une maison, revendue à ses associés le 5 octobre 2004, qui l'ont eux-mêmes revendue le 26 avril 2007.
- Elle a acquis le 27 avril 2007 une maison d'habitation, puis en a détaché une parcelle de terrain revendue le 29 septembre 2010, et a revendu la maison le 6 mai 2013.
- Elle a acquis le 4 juillet 2013 trois lots, revendus les 22 et 30 avril, et 9 mai 2014.
- Le 22 mars 2013, elle a acquis un bien immobilier, qui a fait l'objet d'une revente partielle le 10 mai 2017.

A noter : Ces opérations ont été à l'origine de plus-values.

La SCI a fait l'objet d'une vérification de comptabilité pour la période du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2015.

A la suite de ce contrôle, l'administration fiscale a considéré que la SCI exerçait une activité de marchand de biens.

Et elle l'a assujettie à des cotisations d'impôt sur les sociétés, et à des rappels de taxe.

La SCI a demandé au TA (Tribunal Administratif) de Toulon de prononcer la décharge, des cotisations d'impôt sur les sociétés auxquelles elle a été assujettie, et des rappels de TVA (Taxe sur la Valeur Ajoutée) qui lui ont été réclamés au titre de la période.

Le TA de Toulon a rejeté sa demande.

La SCI fait appel.

Article 35 du CGI (Code Général des Impôts) : " 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 (...). Aux termes du 2 de l'article 206 du même code, définissant le champ d'application de l'impôt sur les sociétés : " (...) 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 (...) ".

Ceci est subordonné à la double condition :

- Que les opérations procèdent d'une intention spéculative et présentent un caractère habituel.

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

L'intention spéculative s'apprécie au moment de l'achat.

Si au cours d'une année aucune opération, n'a été réalisée, cela ne suffit pas, à écarter l'application de ces dispositions.

Les opérations réalisées, (compte tenu de leur nombre et de leur fréquence), ont présenté un caractère habituel.

L'absence d'affectation des biens immobiliers acquis à une activité, et « la proximité dans le temps des achats et des ventes font apparaître que ces opérations ont été réalisées dans une intention spéculative. »

Pour la SCI, l'appartenance de ses associés à une même famille, fait qu'elle se borne à gérer un " patrimoine familial ".

Aucun des biens immobiliers a été affecté à un usage familial, dans le cadre de la gestion d'un patrimoine privé.

La parenté entre les associés de la SCI est sans incidence.

Cette activité est établie lorsque « les opérations procèdent d'une intention spéculative et présentent un caractère habituel ».

Article 256 du CGI : " I. Sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée les livraisons de biens et les prestations de services effectuées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel. " Aux termes du premier alinéa de l'article 257 du même code : " Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions qui suivent. "

L'administration fiscale a soumis à la TVA les ventes des trois lots du bien immobilier, réalisées les 22 avril, 30 avril et 9 mai 2014.

En l'espèce, la SCI qui procède régulièrement à la livraison d'immeubles à titre onéreux dans le cadre d'une activité de marchand de biens, a la qualité d'assujettie à la TVA.

Même en l'absence de démarche active de commercialisation, ces opérations excèdent le cadre d'une activité purement patrimoniale.

Le CGI (article 261) exonère de la taxe sur la valeur ajoutée " les livraisons d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans ".

Les lots cédés en 2014 font partie d'un immeuble achevé en juin 2013, soit depuis moins de cinq ans à la date de la cession.

Donc ces ventes ne sont pas exonérées de la TVA.

Décide :

Article 1er : La requête de la SCI Paluti est rejetée.

(.)

Cour de cassation du 05 décembre 2024, arrêt n°Arrêt de la CAA de Marseille du 5 décembre 2024, n°23MA00336

Commentaire de LégiFiscal

L'activité de marchands de biens n'a pas besoin d'être exercée à titre professionnel, ni à titre principal.

Le caractère habituel des opérations réalisées, s'apprécie sur la durée et annuellement.