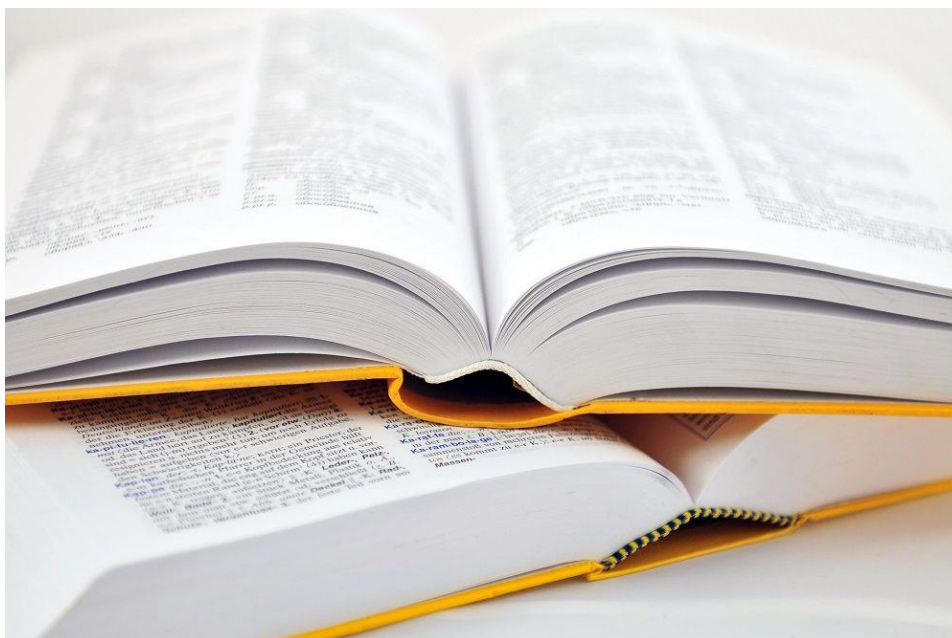


SCI et activité marchand de biens ne vont pas bien ensemble



Un nouvel arrêt vient de confirmer que la SCI et l'activité de marchand de biens ne vont pas bien ensemble...

Selon la jurisprudence, les personnes physiques ou morales qui réalisent des opérations d'achats-reventes sont imposées dans la catégorie des BIC/IS lorsque les deux conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les opérations sont réalisées de manière habituelle ;
- et sont caractérisées par une intention spéculative lors de l'acquisition.

LES FAITS

Une SCI, qui avait pour objet social l'acquisition, la gestion et l'administration de biens immobiliers, dont Monsieur X était associé à hauteur de 99% des parts, a fait l'objet d'une vérification de comptabilité à l'issue de laquelle le fisc a requalifié quatre opérations d'achats suivies de ventes en activité commerciale de marchand de biens, ce qui a abouti à la mise à la charge de la SCI de redressements d'impôt sur les sociétés (IS) et de rappels de TVA.

Par un jugement du 22 février 2019, le tribunal administratif de Nîmes a rejeté la requête de la SCI tendant à la décharge de ces impositions supplémentaires.

La SCI a relevé appel de ce jugement.

L'ARRÊT

Dans un arrêt du 4 février 2021 n°19MA01430, la Cour administrative d'appel de Marseille a rejeté l'appel formé par la SCI.

L'argumentaire de la SCI consistait à soutenir :

- d'une part, que son activité à caractère patrimonial et les activités professionnelles de marchand de biens de son associé étaient des activités distinctes ;
- d'autre part, que les opérations d'achats/reventes étaient dénuées de caractère habituel et d'intention spéculative.

Ces arguments n'ont pas été retenus par la Cour, qui a constaté que :

- la SCI avait procédé, sur une période de deux ans, à quatre opérations d'achats de biens immobiliers suivies de leur revente, ce qui permettait d'établir le caractère habituel caractérisant une activité de marchand de biens ;
- le principal associé et gérant exerçait lui-même l'activité de marchand de biens sous forme d'une exploitation individuelle ;
- compte tenu de la durée, relativement courte, entre la date d'achat des biens et leur revente ainsi que de l'existence systématique d'une plus-value de cession, la SCI devait être regardée comme ayant eu, dès les acquisitions, une intention spéculative.

NOTRE AVIS

L'arrêt de la Cour administrative de Marseille s'inscrit dans la ligne de la jurisprudence la plus récente du Conseil d'Etat et d'autres Cours d'appel.

Selon cette dernière, le caractère habituel s'apprécie en fonction du nombre, de la nature, du rythme et de l'importance des opérations réalisées. A noter que pour les sociétés, seule l'activité réelle doit être prise en compte, peu important que l'activité de marchand de biens soit prévue ou non dans les statuts.

Dans un arrêt du 12 juin 1992, le Conseil d'Etat a considéré que l'achat d'un seul immeuble en bloc, suivi de sa division et de sa revente par lots suffit à caractériser la condition d'habitude.

En ce qui concerne les sociétés, le caractère habituel s'apprécie également en fonction de l'activité des associés : il s'ensuit que si ces derniers sont eux-mêmes marchands de biens, la société est considérée comme l'écran grâce auquel ils exercent leur activité.

En revanche, en présence d'une opération unique d'achat-revente, la condition d'habitude n'est pas caractérisée, sauf pour les sociétés dont un ou plusieurs associés se livrent habituellement à ces opérations.

S'agissant de l'intention spéculative, les tribunaux considèrent qu'elle doit s'apprécier en fonction du délai séparant les acquisitions des revente et du montant des profits.

Ainsi, dans un récent arrêt du 18 juin 2020, la Cour administrative d'appel de Douai a jugé deux opérations d'achat et de revente réalisées sur une période allant du 2 avril 2010 au 7 mars 2011 caractérisait l'intention spéculative.

Dans un autre arrêt du 9 octobre 2018, la même Cour de Douai a estimé que la vente d'un terrain à bâtir onze mois après son acquisition et les revente de six autres terrains étalée sur une période inférieure à quatre ans caractérisaient également l'intention spéculative.

Dans un arrêt du 4 octobre 2018, la Cour administrative de Nantes a estimé quant à elle que l'intention spéculative était caractérisée bien que certains immeubles, achetés dans un but d'investissement locatif et occupés par des locataires, avaient été revendus après leur départ sans recherche de nouveaux locataires. Dans cette affaire, l'investisseur avait acheté trois immeubles et, après division en lots de l'un d'eux, avait procédé à sept ventes dans un délai de trois à 18 mois après l'achat.

Néanmoins, il convient de rappeler que l'intention spéculative seule ne peut justifier une requalification en marchand de bien si cette dernière n'est pas réalisée de manière habituelle.

Pour plus d'informations :

- Courriel : info@maubourg-entreprise.fr
- Téléphone F : 01.42.85.80.00

