

Conditions de sortie de l'exonération d'IS en faveur des SCCV

CE 13 octobre 2023, n° 446017

À l'issue de la vérification de comptabilité d'une SCI ainsi que de l'examen de la situation fiscale personnelle de ses associés, l'administration a imposé, entre leurs mains, à l'impôt sur le revenu, les résultats réalisés par cette société de 2009 à 2011.

Les associés ont contesté la position de l'administration, estimant que la suppression de la mention de l'activité de construction-vente dans les statuts de la SCI enregistrée au greffe du tribunal de commerce en novembre 2010 entraînait son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Par conséquent, ils ne pouvaient être eux-mêmes assujettis à l'IR à raison de leur quote-part dans ses bénéfices pour la période postérieure à cette date.

Pour rappel, l'article 239 ter du CGI exonère d'IS les sociétés civiles qui ont pour objet la construction d'immeubles en vue de la vente et qui réalisent de telles opérations.

Le Conseil d'État relève qu'en dépit de la modification des statuts de la SCI, la teneur de son activité réelle, consistant exclusivement en la vente d'immeubles, n'a pas changé. Elle a ainsi poursuivi son activité, en méconnaissance de son nouvel objet social.

La haute assemblée juge donc qu'une société qui remplit les conditions pour bénéficier du régime prévu à l'article 239 ter du CGI ne saurait se prévaloir, en l'absence de toute modification de son activité réelle, d'une modification de ses statuts supprimant la mention de l'activité de construction d'immeubles en vue de la vente pour soutenir qu'elle devrait, à raison de cette seule modification, être assujettie à l'IS. Le Conseil d'État annule la décision de la cour administrative d'appel de Nantes qui a fait droit à la demande des associés.