



Activité commerciale d'une SCI : appréciation du caractère habituel et de l'intention spéculative

7

L'utilisation d'un bien à titre de résidence principale pendant quelques mois ne fait pas échec à la qualification de marchand de biens si le caractère habituel et l'intention spéculative sont avérés.

CAA Marseille 4 février 2021, n° 19MA01430

Les faits

Une SCI ayant pour objet l'acquisition, la gestion et l'administration de biens immobiliers a fait l'objet d'une vérification de comptabilité, à l'issue de laquelle l'administration a requalifié quatre opérations d'achat suivies de vente en activité commerciale de marchand de biens.

La décision

Pour les juges d'appel, le caractère habituel de l'activité était établi, compte tenu de la réalisation de quatre opérations sur une période de deux ans. L'utilisation de deux des biens concernés à titre de résidence principale, pendant quelques mois, par le gérant de la SCI n'était pas de nature à faire échec à cette qualification.

En outre, le principal associé et gérant de la SCI exerçait lui-même une activité de marchand de biens (sous forme d'une exploitation individuelle, en tant qu'associé d'une EURL et d'une SARL).

Eu égard à la durée, relativement courte, entre la date d'achat des biens et leur revente ainsi qu'à l'existence systématique d'une plus-value de cession, la SCI devait être regardée comme ayant eu, dès les acquisitions, une intention spéculative.

L'activité répondant à un objet commercial de marchand de biens, l'administration fiscale a pu estimer à bon droit que ses résultats étaient passibles de l'impôt sur les sociétés et ces opérations soumises à la TVA.



« Détermination du résultat BIC-IS »,
RF 1120, § 1

L'intention spéculative d'une SCI est appréciée au moment de l'achat du bien

8

Bien que l'activité commerciale d'une SCI ne soit pas caractérisée, eu égard au délai entre achat et cession du bien, l'opération peut relever de la TVA.

CAA Marseille 4 février 2021, n° 19MA01906

Les faits

Une SCI, ayant pour objet l'acquisition ou la construction de tout bien immobilier ainsi que sa gestion et son exploitation par bail, a fait l'objet d'une vérification de comptabilité, à l'issue de laquelle l'administration a requalifié une opération immobilière de cession en activité commerciale. Le bien a été acquis en 2001, loué durant dix ans en tant que garage automobile et revendu en 2014, après démolition et construction de dix-huit appartements.

La décision

Pour les juges d'appel, la longueur du délai entre la date d'acquisition du bien et sa revente, faisant suite à une période de location, ne permettait pas de tenir pour

établie la réalité d'une intention spéculative au moment de l'achat de ce bien.

Par ailleurs, l'importance de l'opération immobilière (démolition et création de dix-huit appartements), qui avait mobilisé des moyens similaires à ceux déployés par un producteur, un commerçant ou un prestataire de services et des démarches actives de commercialisation, ne constituait pas une simple opération de gestion du patrimoine privé de la SCI. Elle devait être regardée comme caractérisant une activité économique soumise à TVA (CGI art. 256 A et 257), quand bien même les bénéfices de cette opération n'entraient pas dans le champ d'application de l'IS.



« Détermination du résultat BIC-IS »,
RF 1120, § 1