RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Archives-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : 4H1218-01/03/1995
Date de publication : 01/03/1995

SOUS-SECTION 8 SOCIÉTÉS CIVILES PROCÉDANT À DES OPÉRATIONS DE LOTISSEMENT ET SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER

Sommaire :

SOUS-SECTION 8
Sociétés civiles procédant à des opérations de lotissement et Sociétés civiles de placement immobilier

SOUS-SECTION 8

Sociétés civiles procédant à des opérations de lotissement et Sociétés civiles de placement immobilier

A. SOCIÉTÉS CIVILES PROCÉDANT À DES OPÉRATIONS DE LOTISSEMENT

1L'article 27 de la loi de finances rectificative pour 1989 (loi n° 89-936 du 29 décembre 1989), en modifiant les articles 35-I-3° et 150 A ter du CGI, a défini un nouveau critère de détermination du régime d'imposition applicable aux profits de lotissement.

Depuis le 1er janvier 1990, les sociétés civiles procédant à des opérations de lotissement ne peuvent être soumises de plein droit à l'impôt sur les sociétés que si elles ont acquis les terrains **en vue de réaliser de telles opérations.**

Dans le cas contraire, le profit de lotissement relève du régime des plus-values immobilières des particuliers, la plus-value étant imposée au nom de chacun des associés pour la fraction correspondant à ses droits dans la société.

2Auparavant, les sociétés civiles procédant à des opérations de lotissement ne pouvaient être soumises à l'impôt sur les sociétés que si elles avaient la qualité de marchand de biens.

3L'intention spéculative de la société sera le plus souvent révélée par la définition de l'objet social donnée par les statuts.

Ainsi, les bénéfices réalisés par une société civile immobilière spécialement constituée en vue de procéder à une opération de lotissement présentent, dans tous les cas, un caractère commercial, que le terrain ait été acheté par la société ou apporté par un ou plusieurs associés. Ces bénéfices doivent à ce titre, être soumis à l'impôt sur les sociétés conformément aux dispositions de l'article 206-2 du CGI.

4Lorsqu'une société civile immobilière constituée dans un but autre que la réalisation d'une opération de lotissement (SCI de gestion par exemple) procède à la cession par lots d'un terrain précédemment affecté à son activité, l'intention spéculative doit en principe être exclue. Dans l'hypothèse toutefois où les statuts prévoiraient, même à titre subsidiaire, la possibilité de lotir, l'opération sera considérée comme commerciale.

5En outre, la circonstance que les statuts ne prévoiraient pas la réalisation d'une opération de lotissement ou auraient été modifiés postérieurement à l'acquisition du terrain ne saurait exclure que la société puisse être regardée comme réalisant une opération relevant des dispositions de l'article 35-I-3° du CGI si les faits révèlent par ailleurs l'existence d'une intention spéculative lors de la constitution de la société ou de l'achat du terrain (activité présente ou passée de la société ou de ses membres, lotissement réalisé dans un bref délai ...).

6Enfin, la revente après lotissement par une société civile de construction-vente d'un terrain initialement acquis pour construire présente un caractère commercial au sens de l'article 35-I-1° du CGI ; la SCI perd donc, en principe, le bénéfice du régime spécial d'exonération d'impôt sur les sociétés prévu à l'article 239 ter du même code.

7Il en va différemment lorsque la société s'est trouvée dans l'impossibilité de réaliser son projet par suite d'un évènement indépendant de sa volonté la contraignant à la revente d'un terrain ou en cas de cession d'un terrain à une collectivité territoriale pour un prix n'excédant pas le prix de revient de ce terrain.

Les commentaires détaillés se rapportant au régime fiscal des sociétés civiles procédant à des opérations de lotissement sont exposés dans la documentation de base série 8 FI, division M.

B. SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER

8Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont des sociétés d'investissement collectif ayant pour objet l'acquisition et l'exploitation d'un patrimoine immobilier grâce à l'émission de parts dans le public. Sauf dérogation prévue par leur statut particulier, elles

sont régies comme toutes les sociétés civiles par les articles 1845 et suivants du code civil.

9En application de l'article 239 septies du CGI, les sociétés civiles ayant pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif et autorisées à faire publiquement appel à l'épargne dans les conditions prévues par la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 206-1, mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.

10Ces sociétés ne peuvent pas opter pour leur assujettissement à l'impôt sur les sociétés, en application de l'article 239-1 du CGI modifié par la loi de finances rectificative pour 1992, art. 61-II-B.

11Par ailleurs, ces sociétés civiles, lorsqu'elles ne remplissent plus les conditions de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 sont soumises à l'impôt sur les sociétés ce qui entraîne l'application des dispositions de l'article 202 ter du CGI.

12La loi du 31 décembre 1970 précitée a été modifiée par la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993, relative aux sociétés civiles de placement immobilier, aux sociétés de crédit foncier et aux fonds communs de créances.

Les SCPI ont pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif. Cependant, pour les besoins de cette gestion, les SCPI pourront désormais procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elles pourront acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. En outre, elles pourront céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elles ne les ont pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Par ailleurs, des modifications ont été apportées concernant les modalités d'appel à l'épargne et de détermination du prix de souscription des parts de SCPI.