



HAL
open science

Société civile de construction vente et assujettissement à l'impôt sur les sociétés

Marie Mascret de Barbarin

► **To cite this version:**

Marie Mascret de Barbarin. Société civile de construction vente et assujettissement à l'impôt sur les sociétés. *L'essentiel du droit de l'immobilier*, 2023, 2023 (11), pp.6. hal-04553215

HAL Id: hal-04553215

<https://amu.hal.science/hal-04553215v1>

Submitted on 19 Apr 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Société civile de construction vente et assujettissement à l'IS

Par Marie Masclet de Barbarin

Professeure à Aix-Marseille Université, CEFF, Aix-en-Provence, France

La suppression de la mention de l'activité de construction d'immeuble en vue de la vente d'une société civile de construction-vente n'emporte pas assujettissement à l'IS en l'absence de modification de son activité réelle.

Commentaire sur CE 13 oct. 2023, n° 446017, SCI Le Châtelet

Bien que constituant une activité civile par nature, l'activité de construction d'immeubles en vue de la vente présente, au sens du code général des impôts, un caractère commercial (CGI, art. 35 I, 1° bis). L'exercice par une société civile d'une telle activité est donc censé entraîner de plein droit son assujettissement à l'IS (CGI art. 206, 2). L'art. 239 ter du CGI indique toutefois que les sociétés civiles « *qui ont pour objet la construction d'immeubles en vue de la vente* » sont soumises au régime des sociétés de personnes, à condition qu'elles ne soient pas constituées sous la forme de SA ou de SARL et que leurs statuts prévoient la responsabilité indéfinie des associés en ce qui concerne le passif social. Par application de ce régime dérogatoire, les bénéficiaires d'une société de construction-vente ne sont donc pas taxés à l'IS au nom de la société, mais sont imposés au nom des associés en proportion de leurs droits, suivant le régime fiscal qui leur est propre.

Si la jurisprudence s'est progressivement assouplie, admettant que la société puisse réaliser des opérations accessoires à son activité de construction-vente, voire même qu'elle puisse être exercée conjointement avec une activité civile, elle restait jusqu'à présent fidèle à lettre du texte, considérant qu'une société civile dont l'objet social ne comportait pas l'activité de construction-vente ne pouvait bénéficier de ce

régime alors même qu'elle se livrait exclusivement à de telles opérations (CE 24 fév. 1988, n° 59762).

Le Conseil d'état a pourtant considéré en l'espèce qu'une SCI ayant supprimé cette activité de son objet social ne pouvait prétendre au bénéfice de l'IS en l'absence de changement de son activité réelle. Cette modification statutaire ne semblait effectivement être motivée que par la volonté d'échapper à l'imposition personnelle des associés à l'impôt sur le revenu et aux contributions sociales. Le Conseil d'état a donc fait primer l'activité effective de la société sur son objet social déjouant ainsi, comme l'y invitait sa rapporteure publique Marie-Gabrielle Merloz, tout « *risque de modifications statutaires de pure convenance* ».