



SCI CHERCHE PATRIMOINE, TROUVE MARCHAND DE BIENS OU QUAND L'IS N'EST PAS LOIN

Par **Cindy Richard & Edouard Rabatel**

**CAA Douai, 28 août 2025, n° 24DA01320,
SCI Saint Benoît**

Trop de ventes en trop peu de temps, et la SCI bascule dans le régime du marchand de biens. La Cour administrative d'appel de Douai vient de le rappeler dans une décision particulièrement sévère.

Les faits sont classiques : une SCI acquiert trois ensembles immobiliers en l'espace de deux ans, les rénove, en divise deux sur le plan foncier, et les revend en cinq opérations étalées sur quatre mois à cinq ans. Aucune mise en location entre l'acquisition et la cession pour trois des biens. L'administration requalifie, le juge confirme.

La Cour d'appel de Douai, dans son arrêt du 28 août 2025, retient sans difficulté la condition d'habitude au regard de la brièveté de la période et du volume des opérations.

Sur l'intention spéculative — qui s'apprécie à la date de l'acquisition¹ et ne peut se déduire de la seule répétition des ventes² — elle mobilise un faisceau d'indices qui, pris ensemble, ne laissent guère de doute : délais brefs, travaux de valorisation préalables, divisions

parcellaires, absence de toute exploitation locative.

L'argument du gérant selon lequel certains lots constituaient sa résidence principale est balayé : les mentions de l'acte notarié ne valent que comme affirmations du cédant, elles ne font pas preuve.

Les conséquences sont radicales. La requalification en marchand de biens³ entraîne l'assujettissement à l'IS de l'intégralité des opérations de la société pour la période en cause⁴ — y compris celles que la SCI entendait présenter comme relevant d'une gestion patrimoniale ordinaire.

Pire encore, la Cour caractérise le caractère occulte de l'activité — qui emporte délai de reprise décennal et majoration des pénalités — en relevant que la société n'avait effectué aucune déclaration auprès d'un centre de formalités ou du greffe, et n'avait déposé aucune déclaration fiscale au titre de cette activité.

Le message est clair : la SCI n'est pas neutre lorsqu'elle procède à des ventes fréquentes et rapides.



Dès l'acquisition, il est essentiel de formaliser l'intention — constituer un patrimoine et exploiter les biens dans la durée — puis de la respecter dans les faits.

À défaut, l'administration peut requalifier la situation, entraînant une imposition à l'IS, des pénalités et un redressement pouvant remonter sur dix ans.

¹ (CE, 19 nov. 2008, n° 291039)

² (CE, 2 juin 2006, n° 266507)

³ (CGI, art. 35, I, 1°)

⁴ (CGI, art. 206, 2)



**Edouard
Rabatel**
Avocat associé

Département Fiscal



**Cindy
Richard**
Avocat of counsel

*Départements Contentieux des
affaires et Immobilier*