

Opérations immobilières réalisées par des sociétés et qualification ou non en marchand de biens

Deux conditions doivent être simultanément réunies pour qualifier des opérations immobilières en marchand de biens (CGI, art. 35, I-1°) :

- les opérations sont réalisées de manière habituelle (nombre et fréquence des transactions) ;
- l’intention spéculative au moment de l’acquisition, non pas au moment de la cession¹.

La qualification en marchand de biens entraîne l’imposition de la société à l’IS.

1. Opérations considérées comme habituelles et spéculatives (qualification en marchand de biens)..... 1
2. Opérations considérées comme non habituelles et non spéculatives (pas de qualification en marchand de biens) 8

1. Opérations considérées comme habituelles et spéculatives (qualification en marchand de biens)

Références de la décision	Analyse de l'opération	Décision
CE, 4 mai 2016, n° 383135	Durée des opérations : 6 ans. Acquisition terrains, puis 2 à 6 ans après : construction et vente de 9 immeubles sur 13.	Marchand de biens.
CAA Bordeaux, 4 ^e ch., 24 mars 2016, n° 14BX02292	Durée des opérations : 4 ans. Acquisition : 1 immeuble. Revente en 9 lots.	Marchand de biens.
CAA Douai, 2 ^e ch., 7 juill. 2015, n° 14DA01374	Durée des opérations : moins d’1 an. Acquisition : 13 maisons. Revente : 7 maisons.	Marchand de biens.
CAA Bordeaux, 3 ^e ch., 12 mai 2015, n° 3BX01742	Durée des opérations : 1 mois à 2 ans. Acquisition : propriété rurale. Revente en lots.	Marchand de biens.
CAA Paris, 10 ^e ch., 18 févr. 2014, n° 13PA01756...	Durée des opérations : 2 à 6 ans. Acquisition et revente : 8 appartements.	Les associés des 6 SCI sont des professionnels de l’immobilier.
CAA Paris, 5 ^e ch., 8 nov. 2012, n° 11PA04249	Durée des opérations : 7 à 9 ans.	Le gérant associé de la SCI est également gérant de nombreuses SCI dont certaines exercent une activité de marchand de biens ;

¹ CE, 3^e et 8^e ss.-sect., 2 juin 2006, n° 266507.

		tous les associés sont des professionnels de l'immobilier. Les acquisitions ont été louées de manière continue.
CAA Bordeaux, 3 ^e ch., 10 nov. 2009, n° 08BX00528	Durée des opérations : 28 ans. Acquisitions d'immeubles étalées sur 19 ans puis d'un immeuble après 28 ans. Revente de 15 immeubles dont 3 après 2 ans leur acquisition.	Marchand de biens.
CAA Versailles, 3 ^e ch., 11 déc. 2007, n° 06VE00843	Durée des opérations : 7 ans.	L'associé ne contrôlait pas la SCI au moment de sa création. Pas d'intention spéculative au moment de l'acquisition.
CAA Versailles, 3 ^e ch., 13 juin 2006, n° 03VE02624	Durée des opérations : 10 ans. Acquisition : 4 immeubles. Revente : 21 lots provenant des 4 immeubles.	Caractère habituel des opérations et l'intention spéculative par le nombre et la fréquence des cessions, la brièveté des délais qui ont séparé les acquisitions de certaines reventes, la rapidité et l'importance des travaux effectués sur l'un des immeubles.
CAA Paris, 2 ^e ch., 11 mars 2005, n° 01PA01233	Durée des opérations : 19 ans. Acquisition : plusieurs terrains. Plusieurs reventes dont un lotissement de 12 pavillons.	Marchand de biens.
CAA Paris, 5 ^e ch., 18 mars 2004, n° 00PA02094	Durée des opérations : 1 an. Acquisition : 1 appartement et 2 terrains à bâtir. Revente en plusieurs lots.	Marchand de biens.
CE, 25 avril 2003, n° 205099	Durée des opérations : 7 ans. 1 construction d'immeuble. 23 cessions (fractions d'immeuble).	La revente par lots d'un immeuble unique prouve l'habitude ; l'intention de revendre est également prouvée.
CAA Nancy, 2 ^e ch., 14 mars 2002, n° 97NC01635	Durée des opérations : 6 ans. Acquisition et restauration de 2 immeubles. Revente par lots après mise en copropriété.	Il n'a pas été prouvé que les ventes ont été effectuées pour des besoins personnels ou familiaux.
CAA Nantes, 2 déc. 1992, n° 91-634	Une SA ayant pour objet la construction d'immeubles en vue de leur revente les a vendus entre 5 et 10 ans après leur construction.	En raison de la continuité et du nombre de transactions, et malgré leur étalement dans le temps, les cessions ont un caractère habituel.
CE, 12 juin 1992, n° 67758	SCI ayant acquis un immeuble qu'elle a divisé par lots et qui a vendu 26 des 46 lots après 2 ans à 19 ans leur acquisition.	La société qui a signé des promesses de vente avec certains locataires dès leur entrée dans les lieux doit être considérée comme se livrant à une activité commerciale de marchand de biens. Le caractère habituel des cessions résulte de la continuité et

		du nombre des transactions, nonobstant leur étalement sur une longue période.
CE, 17 avril 1991, n° 69613	Durée des opérations : 7 ans. 19 acquisitions et 19 reventes	
CE, 22 mai 1989, n° 57832	SCI constituée qui acquiert des parcelles, inscrites dans ses comptes de stocks et non dans son actif immobilier. Revente de plus de la moitié de la superficie 11 ans plus tard..	1° Intention spéculative. La société qui avait inscrit les parcelles concernées dans ses comptes de stocks n'avait pas manifesté une éventuelle intention de construire à laquelle aucune prescription d'urbanisme ne s'opposait plus depuis 1968. 2° Caractère habituel. La condition d'habitude n'est pas, en principe, remplie dans le cas d'une SCI qui n'a procédé qu'à la réalisation d'une seule opération spéculative. Il en va toutefois différemment lorsque les associés qui jouent un rôle prépondérant ou bénéficient principalement des activités de la société sont des personnes se livrant elles-mêmes de façon habituelle à des opérations immobilières.
CE, 29 avril 1985, n° 44549	Durée des opérations : 7 ans. 9 acquisitions. 3 reventes (dans un bref délai) 1 vente résidence principale, 2 ventes appartements.	Pas marchand de biens pour la résidence principale. Marchand de biens pour le reste même si certaines opérations sont à perte ou pour des besoins de trésorerie.
CE, 20 mai 1985, n° 37384	Durée des opérations : 19 mois. Acquisitions : 1 terrain et plusieurs autres antérieurement. Reventes : 2 terrains acquis avant la période 1 appartement.	Marchand de biens pour un seul des terrains. Pas marchand de biens pour un terrain acheté 7 ans avant et pour un appartement vendu pour motifs familiaux.
CE, 25 juill. 1980, n° 12091	SCI constituée ayant pour objet la construction d'immeubles en vue de la location. Acquisition d'un terrain 1 an après la constitution et revente 7 ans plus tard, après avoir entrepris les démarches nécessaires pour l'obtention d'un permis de construire un programme de 200 logements locatifs.	La société doit être assujettie à l'IS en qualité de marchand de biens, la preuve du caractère habituel et de l'intention spéculative ayant été rapportée. 1° Caractère habituel. Si la condition d'habitude n'est pas remplie dans le cas d'une SCI réalisant une seule opération d'achat-revente, il en va autrement lorsque les associés, maîtres de la société sont eux-mêmes des marchands de biens professionnels. 2° Intention spéculative. La société, nonobstant son objet statutaire, avait entendu substituer dès

		l'origine à un programme locatif un projet de construction d'immeubles destinés à la vente.
CE, 9 mars 1977, n° 98505	SCI ayant pour objet statuaire la construction de logements individuels ou collectifs. Apport à cette société d'un terrain initialement destiné à être loti mais intéressé par une procédure d'expropriation. Expropriation prononcée au profit de la collectivité locale.	La société ayant été constituée pour la circonstance (cession du terrain), l'intention de revendre doit être regardée comme établie. Nonobstant l'objet statuaire, l'opération est commerciale ; l'indemnité d'expropriation doit être soumise à l'IS.
CE, 27 nov. 1970, n° 78679	Société qui, après l'acquisition d'une villa et sa démolition, a édifié un immeuble sur les terrains ainsi libérés et a vendu 1 an après, en leur futur état d'achèvement, les 17 appartements et les parties communes dudit immeuble à 5 acquéreurs différents.	Le nombre de ventes opérées pendant la courte période établissent le caractère habituel. L'intention de revendre résultant à la fois des statuts de la société et de la brièveté du délai entre les ventes et l'acquisition suivie de la démolition établissent l'intention spéculative.
CE, 21 oct. 1970, n° 75542	SCI agricole et piscicole ayant procédé en 3 ans à 17 opérations immobilières dont 10 ventes et 7 échanges s'inscrivant dans une suite continue de 74 opérations d'achats, de ventes et d'échanges.	Cette société a acheté d'une façon habituelle des immeubles en vue de les revendre dès lors qu'elle avait pour objet non seulement l'aménagement d'étangs et leur utilisation pour la pisciculture, mais encore l'acquisition, l'échange ou l'aliénation desdits biens et qu'elle était décidée, dès l'achat de certains de ces biens, à revendre les parcelles qui, selon ses propres déclarations, étaient inutiles au but qu'elle s'était fixé.
Rép. min. n° 8556, JOAN, 31 janv. 1970	SCI de construction-vente vendant, échangeant ou attribuant le terrain acquis avant le début d'exécution des travaux de construction qu'elle ne peut plus entreprendre.	Quelle que soit la durée du maintien d'un terrain à bâtir dans le stock immobilier de la SCI, son aliénation entraîne la réalisation d'un bénéfice commercial.
Rép. min. n° 3819, JOAN, 31 janv. 1970	SNC ayant pour objet statuaire le commerce des biens. Expropriation d'un terrain possédé par celle-ci depuis trente-cinq ans.	Du fait de l'objet de la société, le terrain doit être considéré comme faisant partie du stock immobilier sur lequel porte son négoce, quelles que soient l'ancienneté de l'acquisition et les circonstances de l'aliénation.
CE, 4 mai 1966, n° 57056	Société qui, ayant comme l'y autorisaient ses statuts, vendu par appartements un hôtel qu'elle exploitait précédemment ainsi que plusieurs villas et un	L'immeuble à usage d'hôtel ainsi que le terrain sur lequel ont été édifiées les constructions doivent être regardées comme ayant perdu le caractère d'élément

	immeuble divisé en appartements construits par elle dans le parc dudit hôtel, a retiré de ces opérations la presque totalité de ses bénéfices.	d'actif immobilisé pour devenir l'objet même du négoce de la société.
CE, 20 mai 1966, n° 61347	SCI ayant acquis des terrains classés « espaces verts » et frappés comme tels d'une interdiction de construire, dans l'intention de les revendre quand elle-même ou des tiers auraient obtenu mainlevée de cette interdiction.	Les profits de nature spéculative réalisés lors des opérations de revente 1et 2 ans après l'acquisition avaient le caractère de BIC.
CE, 19 janv. 1966, n° 51846	Vente par une SA, en fin d'exploitation, d'un immeuble social par appartements, après des travaux de réfection ou d'aménagement effectués en qualité de maître de l'ouvrage ; vente d'emplacements d'appartements à construire, et du droit d'en édifier de nouveaux en surélévation.	Les profits retirés de ces opérations relevaient d'une activité de marchand de biens et qu'il s'agissait donc, non pas d'une cession en fin d'exploitation d'éléments d'actif immobilisé, mais de ventes d'éléments d'un stock immobilier.
CE, 4 juin 1965, n° 54980	SCI qui, ayant acquis en une seule fois un immeuble qu'elle a fait transformer en appartements, a cédé à des tiers les parts sociales correspondant à 18 appartements, les acquéreurs se faisant ensuite attribuer ces appartements en toute propriété en se retirant de la société.	La condition d'habitude est caractérisée par la continuité et le grand nombre des ventes en 3 ans ; l'intention de revendre résulte du fait que l'acquisition a été immédiatement suivie de cessions d'appartements faites selon les modalités définies par les statuts.
CE, 26 avril 1965, n° 58732	SCI comprenant comme membres une SNC et deux associés, lesquels sont les deux seuls membres de la société - qui a procédé à la cession de terrains apportés par la SNC et frappés d'expropriation.	Cet apport doit, en l'espèce, être considéré comme ayant été fait par les intéressés dans l'intention de revendre. Rejet des objections tirées de ce que les statuts avaient exclu l'aliénation des immeubles sociaux et que l'imposition ne frappait en fait qu'une seule opération.
CE, 13 janv. 1965, n° 58064	Acquisition par dation en paiement de terrains. La société acquéreuse a, quelques mois plus tard, chargé une société de vendre lesdits terrains et a procédé ainsi à 70 opérations de vente.	La condition d'habitude est caractérisée par la pluralité des ventes. La circonstance que les statuts n'auraient pas prévu dans l'objet social, l'achat d'immeubles en vue de leur revente, était sans influence sur la nature des opérations ainsi réalisées, en tant que marchand de biens.
CE, 18 déc. 1963,	Société de crédit hypothécaire	La société en cause doit être

n° 48189	dont les statuts qui prévoyaient d'abord l'achat et la revente d'immeubles, puis, après modification, « l'acquisition d'immeubles » ... et « toutes opérations immobilières ». La société avait procédé en huit ans à 28 opérations immobilières dont 9 acquisitions et 19 ventes distinctes.	regardée comme ayant habituellement acheté des immeubles en son nom en vue de les revendre. Il importe peu à cet égard que le nombre d'opérations ait été restreint, que les aliénations aient été effectuées sous la pression d'événements extérieurs ou encore que des baux aient été préalablement consentis et des travaux d'entretien réalisés.
CE, 7 nov. 1962, n° 51514	Vente de plusieurs hectares de terrain par une SCI.	La société doit être regardée comme marchand de biens, nonobstant les circonstances que ses statuts ne prévoient pas cette activité et qu'elle aurait agi sous menace d'expropriation.
CE, 8 oct. 1962, n° 41867	Revente, en 5 opérations au cours d'une même année, d'un immeuble acheté 4 ans plus tôt.	Les opérations relèvent de l'activité de marchand de biens dès lors notamment que les statuts de la société prévoient que l'achat en vue de la revente constitue un des objets de son activité et que la société intéressée n'établit pas que l'achat initial était exclusif de toute idée de revente.
CE, 5 janv. 1962, n° 51013	SCI agricole qui, après avoir acheté un domaine, l'a revendu en plusieurs parties.	La société doit être considérée comme ayant acheté le domaine en vue de le revendre, il était précisé dans les statuts en cause que l'objet social consistait notamment en l'acquisition, la vente ou la revente de tous immeubles ruraux ou urbains, bâtis ou non bâtis.
CE, 25 janv. 1960, n° 32731	Achat par une SCI, d'un seul immeuble en vue de la revente par appartement conformément à son objet.	La société a réalisé des opérations ayant revêtu le caractère habituel et les profits qu'elle en a retirés entrent dans la catégorie des BIC.
Rép. min. n° 11612, JOAN, 19 sept. 1958	SCI ayant pour objet unique l'achat d'un domaine et sa revente en totalité ou par lots. Expropriation totale avant toute revente.	Dès lors qu'elle a été constituée en vue de l'achat ou de la revente d'un domaine, la société doit, nonobstant l'aliénation par voie d'expropriation, être réputée exercer une activité commerciale.
CE, 21 avril 1958	Société dont les statuts prévoient, notamment les opérations immobilières et qui se livre de façon effective à ce genre d'activité.	Le caractère habituel des opérations apparaît dans la continuité et le nombre des ventes qui, commencées peu après l'achat, se sont poursuivies pendant 2 ans sans interruption.

		L'intention de revendre résulte tant de la rapidité à la fois de la revente partielle d'un immeuble par appartements commencée moins de 5 mois après l'acquisition de celui-ci et de l'établissement du règlement de copropriété, que de l'ensemble des annonces parues dans la presse locale plus de 2 mois avant l'achat définitif de l'immeuble, en vue de la mise en vente des appartements.
CE, 18 juin 1955	Société qui, d'après les dispositions de ses statuts a eu notamment pour objet « ... l'achat d'une propriété avec ses attenances et dépendances et terres de culture, l'achat, la vente, la location, la prise à bail avec ou sans promesse de vente, de tous immeubles urbains ou ruraux, bâtis ou non bâtis, de toutes propriétés agricoles et industrielles, fermes, prairies, forêts... , leur administration, leur mise en valeur et leur exploitation... » et qui, en 12 ans, a procédé à 10 opérations immobilières dont 4 achats et 6 reventes.	La société n'établit pas qu'en se livrant à ces diverses opérations portant sur l'intégralité des terrains et domaines qu'elle a possédés, elle s'est bornée à effectuer les achats et les ventes que comporte normalement l'exploitation de biens agricoles importants. Elle ne peut se prévaloir que toutes les acquisitions ont précédé de plusieurs années les aliénations ou que les domaines achetés ont pour leur plus grande partie, été l'objet d'une exploitation agricole normale jusqu'à leur revente alors qu'elle a tenté de vendre par lots un domaine agricole acheté 3 ans auparavant.
CE, 18 juin 1955	SCI qui, d'après ses statuts, « a pour unique objet l'acquisition, l'aménagement et la revente en détail d'un immeuble sis à ... et généralement toutes opérations immobilières auxquelles ledit immeuble pourra donner lieu » et qui, après avoir acquis l'immeuble, a procédé entre 4 mois et 3 ans plus tard à la vente de 34 appartements ou magasins aménagés dans l'immeuble.	Il importe peu que la SCI soit devenue propriétaire en une seule fois de l'immeuble qu'elle se proposait de revendre. Le caractère habituel de l'opération apparaît dans la continuité et le grand nombre des ventes qui ont été la plupart effectuées dans un délai de moins d'un an à compter de l'acquisition.
CE, 18 juin 1955	Société qui, d'après ses statuts, a pour objet non seulement « ... la prise ou la dation à bail, la construction, l'exploitation... de tous hôtels, casinos, établissements thermaux, balnéaires ou climatiques... » mais aussi « l'achat... ou la vente	La société n'établit pas qu'en se livrant à ces opérations, qui ont porté notamment sur des maisons ou fonds de commerce situés à Paris, elle s'est bornée à effectuer les acquisitions et les aliénations nécessaires à l'exploitation d'une entreprise hôtelière ou thermale

	des mêmes immeubles » et qui a procédé de 1922 à 1939 à 51 opérations immobilières dont 28 acquisitions et 23 reventes.	qu'elle affirme avoir constitué son objet social principal.
CE, 17 mars 1951	SCI ayant, notamment, pour objet l'achat et la vente des immeubles et qui, en fait, a loti et vendu plusieurs des immeubles reçus en apport, et procédé à d'autres acquisitions immobilières suivies de reventes.	La société n'établit pas qu'elle s'est bornée à des opérations normales d'administration d'un patrimoine.
CE, 21 févr. 1951, n° 58868	Vente isolée précédée par un achat unique.	La vente a été prévue par les statuts primitifs. L'intention de revendre se trouve corroborée par la profession des fondateurs ou des membres de la société.
CE, 16 janv. 1931, n° 5912	Société de personnes qui, constituée en vue de spéculations immobilières, a procédé, après avoir aménagé et loti les terrains qu'elle a achetés, à une série de reventes partielles à des acquéreurs différents.	Société passible de l'impôt sur le revenu (BIC) encore bien qu'elle n'a effectué qu'une seule opération d'achat.

2. Opérations considérées comme non habituelles et non spéculatives (pas de qualification en marchand de biens)

Références de la décision	Analyse de l'opération	Décision
CAA Marseille, 4 ^e ch., 31 mars 2015, n° 13MA00800	Durée des opérations : 15 ans. - Acquisition d'un pavillon divisé par la suite en huit lots - immeuble de 7 logements et 4 studios - nombreux appartements acquis et revendus	Pas d'intention spéculative ; mise en location des biens avant la vente.
CAA Paris, 2 ^e ch., 19 janv. 2011, n° 10PA03792	Durée des opérations : 21 ans. Acquisition : 15 terrains. Revente : 25 immeubles portant sur des terrains acquis en l'état ou lotis, ou sur des logements édifiés sur des terrains achetés.	L'intention spéculative n'est pas prouvée. Une partie significative des biens avait fait l'objet d'un engagement de location. Les revenus fonciers dégagés ont été supérieurs au prix de vente des biens immobiliers. L'essentiel des ventes est intervenu au moment où le vendeur a décidé de prendre sa retraite.
CE, 2 juin 2006, n° 266507	Durée des opérations : 8 à 22 ans. Acquisition puis revente : 17 appartements.	Caractère habituel, mais pas d'intention spéculative, même si un associé a la qualité de marchand de biens.

<p>CAA Marseille, 4^e ch., 4 mai 2004, n° 00MA00126</p>	<p>Durée des opérations : 3 ans. Acquisition : terrain avec construction de locaux professionnels et à usage d'habitation. Revente : 9 lots sur 3 ans.</p>	<p>Opération spéculative ne remplissant pas la condition d'habitude.</p>
<p>CE, 31 mars 1995, n° 117483, n° 117484 et n° 128205</p>	<p>SNC ayant réalisé une opération unique d'achat et de revente d'un terrain acquis en 1970 et destiné à être construit mais qui, suite à des difficultés rencontrées pour obtenir les autorisations administratives de construction, a été cédé en 1980.</p>	<p>Le seul motif qu'un des associés a exercé une activité de promoteur immobilier, sans rechercher s'il se livrait à des opérations d'achat et de revente en l'état d'immeubles, ne suffit pas à établir que les SNC au nom desquelles ont été réalisés l'achat et la revente du terrain en cause doivent être regardées comme ayant une activité de marchand de biens.</p>
<p>CAA Paris, 17 nov. 1994, n° 92-1255</p>	<p>Durée des opérations : 11 ans. SCI ayant procédé à 9 opérations d'achat suivies de la revente de 5 appartements, 5 parkings et 1 bureau.</p>	<p>Ni l'objet de la SCI ni les motifs allégués de constitution n'établissent l'intention spéculative. Les parts de la société étaient presque entièrement détenues par le contribuable et son épouse, qui possédaient en outre des parts de SCI de construction-vente ; 3 appartements ont été vendus dans la cadre de la gestion du patrimoine familial ; la plupart des ventes portait sur des biens détenus depuis 4 à 9 ans ; l'ensemble de ces éléments ne suffit pas à établir l'intention spéculative ni le caractère habituel.</p>
<p>CAA Paris, 25 oct. 1994, n° 92-346</p>	<p>Une SCI ayant pour objet l'acquisition, la gestion et la location de tous terrains et immeubles a acquis en 3 ans des garages ainsi qu'un ensemble immobilier, et a revendu 15 boxes 2 ans plus tard et 3 garages 3 ans plus tard.</p>	<p>L'intention spéculative ne ressortant pas de l'objet social et la vente des 3 garages n'ayant été consentie que pour financer des rénovations sur l'ensemble immobilier détenu par la SCI, il n'est pas établi que l'acquéreur ait eu l'intention de revendre dès l'achat. Alors même que la condition d'habitude serait satisfaite, l'intention spéculative n'est pas démontrée.</p>
<p>CE , 23 juin 1993, n° 69587</p>	<p>SCI de construction-vente ayant revendu la partie non construite du terrain qu'elle avait acquis pour y réaliser un programme de</p>	<p>L'intention de revendre découle directement de l'objet de la SCI, mais la condition d'habitude n'est remplie, dans le cas d'une SCI qui</p>

	construction.	réalise une opération spéculative unique, que si les associés se livrent eux-mêmes de façon habituelle à des opérations d'achat-revente. En l'occurrence, les associés principaux ne se livrant pas à des opérations d'achat-revente à titre habituel, la SCI n'est pas passible de l'IS pour la vente du terrain.
CE, 3 mars 1993, n° 81873	SCI ayant réalisé une seule opération de construction en vue de la location portant sur un hôtel qu'elle a revendu 3 ans et demi plus tard suite à des difficultés de l'exploitant.	Dès lors que la société n'a pas construit l'immeuble avec l'intention de le revendre, elle n'a pas la qualité de marchand de biens, même si elle compte parmi ses associés des marchands de biens.
CAA Lyon, 3 déc. 1992, n° 90-837	SCI de construction-vente ayant vendu une partie du terrain sur lequel elle avait projeté de construire 420 logements ainsi qu'un droit partiel de construction desdits logements, sans réaliser le reste du programme en vue duquel elle avait été constituée.	Le fait que trois associés détenant 20 % des parts sociales effectuaient à titre habituel des opérations immobilières (parmi lesquels le gérant, détenant 7 % des parts), ne suffit pas à établir que la condition d'habitude était remplie.
CE, 22 mai 1992, n° 74840	Banque suisse détenant des parts de trois SCI propriétaires de terrains contigus sur lesquels doit être réalisée une opération immobilière unique. Cession, le même jour, desdites parts par la banque à deux personnes physiques associées pour la réalisation de l'opération.	La cession des parts le même jour à 2 personnes physiques associées pour la réalisation d'une opération immobilière unique ne suffit pas à caractériser la condition d'habitude.
CAA Paris, 24 sept. 1991, n° 89-2911	Durée des opérations : 33 ans. Acquisition : terrain agricole. Revente : 86 lots en 4 ans.	D'autres opérations de même nature ont été réalisées entre 15 et 35 ans.
CE, 3 avril 1991, n° 69352 et 69353	Une SCI constituée ayant pour objet statutaire l'exploitation de domaines viticoles, a acquis cette même année un ensemble immobilier à usage exclusif de siège d'exploitation viticole qui a fait l'objet d'importants travaux. Cette même SCI a acquis une maison avec parc provisoirement utilisée pour entreposer le vin, qu'elle a revendu 2 ans plus tard après l'achèvement des travaux réalisés sur le siège de l'exploitation.	L'acquisition puis la revente de la maison avec parc utilisée provisoirement pour les besoins de l'exploitation du domaine viticole, dans l'attente de l'achèvement de travaux réalisés sur le siège de l'exploitation, ne suffit pas à caractériser une activité de marchand de biens.

<p>CAA Nantes, 31 déc. 1990, n° 89NT00326</p>	<p>SCI qui a acquis un immeuble utilisé comme résidence secondaire par les associés. Après 6 à 8 ans, revente par lots de cet immeuble, par l'intermédiaire d'un marchand de biens.</p>	<p>La cession par lots, confiée à un marchand de biens, d'une maison appartenant à une SCI constituée entre les membres d'une même famille qui l'a utilisé pendant 6 ans comme résidence secondaire et dont la vente a servi en partie à apurer les dettes du père des associés ne constitue pas le dénouement d'une opération d'achat effectuée en vue de la revente mais un acte de gestion du patrimoine familial.</p>
<p>CE, 21 juill. 1972, n° 78793</p>	<p>SCI qui, conformément à son objet a acquis un terrain en vue de la construction sur celui-ci d'immeubles destinés à être revendus et qui, n'ayant pu mener à bonne fin le projet initial, a cédé la majeure partie dudit terrain à l'un des associés, à charge pour ce dernier de construire sur la fraction du terrain restant la propriété de la société des locaux d'habitation que celle-ci s'est proposée de donner en location.</p>	<p>La société qui s'est livrée non pas à l'activité prévue par ses statuts, mais à l'opération consistant à acquérir, en l'état futur d'achèvement, et en contrepartie de la cession d'une partie du terrain en cause audit associé, des logements destinés à la location, doit être regardée comme ayant exercé l'activité de bailleur de locaux d'habitation, laquelle a un caractère civil.</p>
<p>CE, 12 janv. 1972, n° 77371</p>	<p>Société anonyme exploitant un ensemble immobilier. 21 ans plus tard, la société a vendu un certain nombre de locaux lui appartenant en raison de graves difficultés financières, et qu'elle n'a pas entendu adopter une nouvelle profession.</p>	<p>La société en cause ne peut être regardée comme ayant transformé son activité pour adopter celle de marchand de biens. Les plus-values correspondantes ont d'ailleurs été placées sous le bénéfice de l'exonération sous condition de emploi. Les ventes constituent des cessions en cours d'exploitation d'éléments de son actif immobilisé.</p>
<p>Rép. min. n° 12643, JOAN, 29 oct. 1970, p. 4881</p>	<p>SCI exploitant un domaine agricole qui a vendu des parcelles difficilement exploitable (10 % de la superficie totale).</p>	<p>Ces ventes n'ont pas eu pour effet de conférer la qualité de marchand de biens à la société.</p>
<p>CE, 23 févr. 1966, n° 62286 et n° 67432</p>	<p>SCI constituée entre les membres d'une même famille en vue d'acquérir un domaine foncier de 71 hectares appartenant à l'un d'eux, dans l'intention d'en assurer l'exploitation agricole. 10 à 26 ans plus tard, tout en poursuivant normalement l'exploitation, réalisation de 3</p>	<p>Ni les opérations de lotissement, eu égard à leur petit nombre, à leur espacement dans le temps et à la faible superficie lotie, ni les démarches entreprises par la société informée du projet de l'administration de procéder à l'expropriation du reste du domaine en vue de vendre les terrains avant cette expropriation,</p>

	opérations de lotissement portant sur diverses parcelles d'une superficie totale de 15 hectares avant d'être finalement expropriée.	ne peuvent être regardées comme caractérisant, soit l'intention initiale, soit l'habitude de la société, de vendre les immeubles.
CE, 1 ^{er} déc. 1941, n° 67283	Société immobilière qui, depuis sa constitution, s'est bornée à acquérir un terrain, sur lequel elle a fait édifier une maison qu'elle donne en location, et un immeuble qu'elle a revendu quelques années après.	La société ne peut être regardée comme ayant habituellement acheté des immeubles en vue de les revendre.