

Gestion patrimoniale ou activité de marchand de biens ? Quelques précautions à prendre !

Un article inspiré d'un cas concret.

Un chef d'entreprise constitue une société civile immobilière, laquelle acquière les locaux de la société d'exploitation et met en place entre les deux sociétés un bail commercial, en bonne et due forme.

La vie étant faite d'opportunités, il utilise la même SCI pour acquérir un bien immobilier, et le revendre quelques mois plus tard, en dégageant au terme de l'opération une plus-value confortable, compte tenu notamment du peu de travaux réalisés en vue de la revente. Et l'opération se répète..... sans que le chef d'entreprise ne prenne de précaution particulière, persuadé de pouvoir renouveler les bonnes opérations avec cette SCI patrimoniale, sans risque.

Ses conseils, notaire, avocat, expert-comptable, etc. entrent en scène pour lui rappeler que l'anticipation est toujours bonne conseillère :

En renouvelant les opérations d'achat revente de biens immobiliers, dans une intention spéculative, ce chef d'entreprise s'est comporté comme un marchand de biens, c'est-à-dire comme un commerçant avec les conséquences suivantes :

Au niveau de la SCI :

La société civile ne peut exercer qu'une activité civile, c'est-à-dire intervenir dans le cadre d'une gestion purement patrimoniale, laquelle consiste dans bon nombre de cas à acquérir un bien, et à le gérer par sa mise en location. La revente du bien dans une intention spéculative n'est pas le but principal recherché et ne présente pas un caractère habituel.

L'exercice par une société civile d'une activité commerciale n'étant juridiquement pas permis, il entraîne l'apparition d'une société commerciale créée de fait. Les associés se trouvent alors tenus indéfiniment et solidairement des dettes nées de cette activité vis-à-vis des tiers. Ils s'exposent même à subir personnellement une procédure d'apurement du passif si leur qualité de commerçant est démontrée par l'exercice d'une activité commerciale.

D'autres conséquences, fiscales, découlent également de cette situation, et notamment :

- La société se trouve placée sous le régime de l'impôt sur les sociétés,
- Les textes régissant la détermination et l'imposition des plus-values immobilières ne sont plus applicables, lesdites plus-values étant déterminées et imposées dans les conditions de droit commun des résultats d'exploitation des sociétés commerciales (impôt sur les sociétés au taux réduit de 15 % dans la limite de 38 120 euros de bénéfice, et au taux de 33,1/3 % au-delà).

En cas de contrôle, l'administration fiscale pourrait être en droit de contester la déductibilité par la SCI des frais liés aux opérations de marchand de biens, puisqu'excédant son objet

social : droits d'enregistrement, honoraires du notaire, travaux, frais bancaires et intérêts des emprunts souscrits pour financer les acquisitions, etc.

Bref, les opérations d'achat de biens immobiliers en vue de leur revente ne doivent pas être menées via une société civile immobilière.

Alors, comment exercer l'activité ? A titre personnel, ou en société ?

L'exercice à titre individuel entraînera les conséquences suivantes :

- détermination des résultats selon les règles des bénéfices industriels et commerciaux,
- imposition de ces résultats au barème progressif de l'impôt sur le revenu,
- calcul des cotisations sociales régime RSI sur la base du résultat dégagé par l'activité, indépendamment de l'appréhension à titre personnel par le marchand de biens dudit résultat,
- engagement du patrimoine personnel (sauf mise en place d'une EIRL),
- etc.
- et d'une manière générale difficultés à optimiser la pression fiscale et sociale supportée par le chef d'entreprise.

La constitution d'une société dédiée à l'activité de marchand de biens reste la solution à préconiser, puisqu'elle va permettre :

- de protéger le patrimoine personnel des associés, en limitant leur responsabilité,
- d'optimiser la rémunération, la fiscalité personnelle et la protection sociale du chef d'entreprise,
- de financer le développement de l'activité, sans pression fiscale personnelle sur les associés.

Officialiser l'activité de marchand de biens permet également :

- de bénéficier de droits d'enregistrement à taux réduit, notamment pour les acquisitions avec engagement de revendre,
- d'appliquer des règles de TVA particulières.

Dans tous les cas, pour éviter les écueils, mener à terme en toute sécurité et sérénité ses projets, il est plus que jamais indispensable de s'entourer de conseils avisés : son EX, EXpert-Comptable, son notaire, son conseiller en gestion patrimoniale.

Le but du présent article est de vous rendre attentif à des situations dites à risques, de vous alerter et non de vous apporter une information exhaustive sur un sujet par nature technique.

N'hésitez pas à nous soumettre vos questions, vos projets. Nous nous efforcerons de vous apporter des réponses concrètes, circonstanciées, adaptées à votre situation personnelle.

Pour nous, c'est l'avenir de nos clients qui compte !