

ROYAL formation

www.royalformation.com

Société civile

L'objet social

Objet social de la société civile

1 ►► **Objet social de la société civile**

L'objet social détermine les pouvoirs de la gérance.

C. civ., art. 1849, al. 1 : « Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social ».

C. civ., art. 1833, al. 1 : « Toute société doit avoir un objet licite et être constituée dans l'intérêt commun des associés ».

L'objet social détermine l'attribution du code APE. →

Objet social de la société civile

Attribution du code NAF – APE par l'INSEE

NAF : Nomenclature d'Activités Française

APE : Activité Principale Exercée

- 68.20A Location de logements : généralement location de logements résidentiels à des particuliers.
- 68.20B Location de terrains et d'autres biens immobiliers : généralement pour la SCI qui loue des bureaux, locaux commerciaux

Il n'existe pas de code pour les sociétés civiles qui ne sont pas immobilières.

Si le caractère immobilier n'est pas explicite, la société est considérée par le greffe, l'INSEE et les banques comme une société civile **ayant la forme juridique « Autre société civile »**.

L'attribution du code APE est alors arbitraire : ♦ 66.19A (Supports juridiques de gestion de patrimoine mobilier) ♦ 68.32A (Administration d'immeubles et autres biens immobiliers) ♦ 64.30Z (Fonds de placement et entités financières similaires)...

Définitions

- **Tarification bancaire.** Dans le cas d'une « Autre société civile », la banque n'applique pas les conditions tarifaires de gestion de compte d'une SCI, mais celles d'une société commerciale, beaucoup moins favorables.

- **Administration fiscale.** Possibilité d'envoi d'une déclaration d'activité BIC.

[Formulaire](#) de demande de modification du code APE.

Proposition de rédaction de l'objet social lorsque l'objectif est de conférer tous les pouvoirs à la gérance :

La Société a pour objet la réalisation de toute opération civile, sans exception, **notamment immobilière.**

Définitions

2 ► **Activité civile, activité commerciale**

■ Une société est **civile** quand elle a un objet civil et qu'elle n'est pas commerciale :

- ni par sa forme (EURL, SARL, SAS, SA...)
- ni par sa nature (coopérative)
- ni par son objet.

C. civ., art. 1845, al. 2

■ Le **caractère commercial** d'une société est déterminé par sa forme ou par son objet.

Sont commerciales à raison de leur **forme** et quel que soit leur objet, les SNC, les SCS, les SARL, les sociétés par actions.

C. com., art. L 210-1

Définitions

▶ **Activité civile ou activité commerciale ?**

Une activité civile au plan juridique peut être considérée comme activité commerciale au plan fiscal (CGI 34 et 35).

Exemples : loueur en meublé, promotion immobilière.

- ♦ Au plan civil, la société ne peut passer que des actes civils elle peut passer un acte civil considéré comme commercial au plan fiscal.
- ♦ Au plan fiscal, la société civile peut exercer une activité commerciale.

Activités commerciales au plan fiscal →

Location meublée ; promotion immobilière →

Exercice d'une activité commerciale par la société civile : conséquences civiles, fiscales →

Définitions

■ **Code général des impôts** (CGI, art. 34 et 35)

● Opérations **commerciales** au sens fiscal :

1° Personnes qui, habituellement, achètent en leur nom, en vue de les revendre, des immeubles, [...].

1° bis Personnes qui, à titre habituel, achètent des biens immeubles, en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre, en bloc ou par locaux [***promotion immobilière***] ;

3° Personnes qui procèdent à la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits lorsque le terrain a été acquis à cet effet ;

5° Personnes qui donnent en location un établissement commercial ou industriel muni du mobilier ou du matériel nécessaire à son exploitation, [...] ;

5° bis Personnes qui donnent en location directe ou indirecte des locaux d'**habitation meublés** [...].

Définitions

■ Code de commerce

● Opérations **commerciales**

La promotion immobilière et la location meublée **ne sont pas** des activités commerciales.

C. com., art. L 110-1 :

« La loi répute actes de commerce :

1° Tout achat de biens meubles pour les revendre, soit en nature, soit après les avoir travaillés et mis en œuvre ;

2° Tout achat de biens immeubles aux fins de les revendre, à moins que l'acquéreur n'ait agi en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre en bloc ou par locaux ;

3° Toutes opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles [...] ;

4° Toute entreprise de location de meubles [...] ».

Définitions

▶ **Location meublée** : activité civile ou activité commerciale ?

■ **Au plan civil**

Critère indépendant de la fiscalité.

La fourniture du logement constitue une activité civile.

La fourniture de meubles et de services significatifs constitue une activité commerciale.

La location meublée est en principe une activité civile.

Elle est activité commerciale lorsque les services fournis aux clients sont significatifs.

Pour une distinction prestation meublée – prestation hôtelière (activité commerciale) : Cass. civ., 19 oct. 1999, [n° 97-13525](#).

Pour une qualification de location de bureaux en activité commerciale : Cass. com., 18 juill. 1989, [n° 88-12177](#).

Définitions

■ **Au plan fiscal**

Location meublée = activité commerciale


- CGI, art. 35
- BOI-BIC-CHAMP-10-10
- CADF/AC n° 07/2015, séance 6 nov. 2015, aff. [n° 2015- 09](#)

L'article 34 du CGI définit les bénéfices industriels et commerciaux (BIC) comme les bénéfices provenant de l'exercice d'une profession commerciale, industrielle ou artisanale.

CGI, art. 35. Présentent le caractère de BIC :

5° bis Personnes qui donnent en location directe ou indirecte des locaux d'habitation meublés.

Définitions

 **Sous-location en meublé** par des personnes physiques d'un local détenu par une SCI à l'IR : pas d'abus de droit

■ CAA Marseille, 2^e ch., 31 mars 2023, [n° 21MA00318](#)

Une SCI à l'IR loue des locaux nus à ses associés-locataires (location nue).

Ces locataires (pas la SCI) achètent des meubles à l'aide de fonds personnels et sous-louent les locaux meublés à des tiers (location meublée).

L'administration considère que les locaux sont loués en meublé par la SCI. Conséquence : imposition de la SCI à l'IS, la location meublée étant considérée fiscalement comme une activité commerciale.

Décision : la SCI loue les locaux nus (location nue).

Imposition aux BIC. Pas de passage de l'IR à l'IS.

TA Nîmes, 11 juill. 2023, [n° 2102347](#) : décision contraire, mais « maladroites » (encaissement des recettes des clients par la SCI...),₁₁

Définitions

▶ **Promotion immobilière** : activité civile ou commerciale ?

Achat de terrains pour y construire en vue de la vente :
activité civile au plan civil, activité commerciale au plan fiscal.

- **Activité civile** : Code civil, « Du contrat de promotion immobilière (art. 1831-1 à 1831-5) ».

- **Activité commerciale** au plan fiscal → IS.

CGI, art. 34 et 35

Définitions

▶ **Marchand de biens** : activité commerciale, civil et fiscal

Une SCI qui se livre de manière habituelle à des activités d'achat-revente d'immeubles est considérée comme une société de marchand de biens, imposable à l'IS.

2 critères de requalification : le caractère habituel et l'intention spéculative au moment de l'achat.

♦ CE, 18 mars 2020 [n° 425443](#) ♦ CE, 9 avril 2014, n° 358278 ♦ CE, 2 juin 2006, n° 266507

▪ **Marchand de biens** : nombreuses qualifications →

Définitions

- **Marchand de biens** : nombreuses qualifications

Caractère habituel ?

Une **unique** acquisition peut être réalisée avec une intention spéculative (acquisition unique, mais vente de 17 lots issus de trois opérations de lotissement des parcelles).

- **Bref délai** entre l'acquisition de la parcelle et les démarches accomplies afin d'obtenir une autorisation de lotir.
- **Les statuts** de la société font état d'une activité commerciale d'achat, de gestion, de rénovation et de vente de biens immobiliers.

CAA Douai, 3 mars 2022, [n° ODA00265](#)

Achat et revente de 9 habitations principales en 12 ans : exonération de la plus-value ; pas de qualification en marchand de biens.

CE, 14 juin 2023, [n° 461960](#)

Définitions

Qualification en Marchand de biens de l'activité immobilière : **conséquences fiscales**

■ CAA LYON, 2^e ch., 16 nov. 2023, n° [22LY00089](#)

- Exercice d'activité occulte → Majoration de 80 % (CGI 1728-1, c)
- Ventes → redevable TVA →
- Gains réalisés sur les cessions d'immeubles → imposition à l'IR catégorie BIC,
« Sauf pour l'intéressé à établir, alors, soit que les immeubles qu'il a vendus avaient été acquis pour satisfaire des besoins personnels ou familiaux et, de ce fait, que leur vente relevait de la simple gestion de son patrimoine personnel, soit que les immeubles en cause constituaient sa résidence principale ».

Définitions

❖ **TVA pour les SCI** qui réalisent des opérations immobilières :
nouveau critère

- CE, 31 oct. 2024, [n° 492941](#)

En l'absence de preuves concrètes d'une ou plusieurs "démarches actives de commercialisation", l'intention spéculative et le caractère habituel des transactions ne suffisent pas pour assujettir une personne à la TVA au titre de ses opérations foncières.

Suite CAA Marseille, 2^e ch., 26 janv. 2024, [n° 22MA01817](#)

Définitions

■ Au plan civil



Éviter l'activité commerciale par la société civile

Juridiquement, une société civile ne peut pas exercer une activité qualifiée de commerciale au plan civil.

Conséquence juridique :

- L'activité est civile → l'acte est passé par la société civile
- L'activité est commerciale → l'acte est passé par une Société en participation (création d'une société).

Au plan fiscal, une société civile peut exercer une activité commerciale.

Conséquence fiscale :

assujettissement à l'IS (et non aux BIC) + paiement TVA →.

Définitions

■ Au plan **Civil**

Une société immatriculée en tant que société civile, n'acquière la personnalité juridique que pour la réalisation d'actes civils.

Les actes de commerce dépassent son objet social.

♦ C. civ., art. 1849, al. 1 ♦ Cass. com., 31 mai 1988, n° 86-17770

L'exercice d'une activité commerciale (au plan civil) entraîne pour cette activité, l'apparition d'une **société commerciale créée de fait**.

Conséquence → deux sociétés coexistent :

- une société civile pour les actes civils
- une société en participation pour les actes de commerce.

Définitions

- Activité civile → **Société civile**

L'activité commerciale (au plan civil) n'engage pas la société civile, car les actes de commerce dépassent son objet.

- ♦ C. civ., art. 1849, al. 1 ♦ Cass. com., 31 mai 1988, [n° 86-17770](#)

La société civile est dissoute de plein droit si elle n'a plus d'activité civile.

- C. civ., art. 1844-7, 2°

Définitions

- Activité commerciale → **Société en participation**

La société de fait n'a pas la personnalité morale ; elle suit le régime juridique de la société en participation (C. civ., art. 1873).

Cass. civ. 3, 5 juill. 2000

Les associés répondent indéfiniment et **solidairement** (pour l'activité commerciale) du passif social.

Chaque associé s'expose à subir personnellement une procédure collective d'apurement du passif.

Cass. com., 27 avril 1993, [n° 91-13374](#)

Exception : régime SCCV (au lieu de société en participation) pour les opérations commerciales de construction-vente.

Définitions

■ Au plan **Fiscal**

La société civile qui exerce une activité relevant des BIC* - comme la location meublée - est assujettie à l'IS**.

* CGI, art. 34 et 35

** CGI, art. 206, 2. BOI-IS-CHAMP-20-10-20

Tolérance : la société n'est pas soumise à l'IS si le montant total de ses recettes de nature commerciale n'excède pas 10 % de ses recettes totales HT.

BOI-IS-CHAMP-20-10-20

Avec une société civile, il est impossible de relever du régime fiscal des plus-values professionnelles.

CGI, art. 206, 2

Sauf exception pour la SCCV →

Définitions

Pas de BIC pour la société civile, sauf si activité de construction-vente

Société civile : il est impossible de relever du régime fiscal des plus-values professionnelles,

Sauf exception pour la SCCV (société civile de construction-vente)

La SC à l'IR qui exerce une activité de construction-vente relève des BIC ([article](#) Revue Française de comptabilité).

- CAA Versailles, 3^e ch., 10 mai 2022, [n° 20VE01800](#)

Pour l'imposition, c'est la nature de l'activité qui compte, pas l'objet social de la société. L'activité de construction-vente est une activité commerciale qui relève des BIC (CGI 239 ter, I).

Définitions

- **Objet social de nature commerciale** et imposition à l'IS :
pas d'assujettissement de plein droit à l'IS en l'absence d'activité commerciale effective.

Le fait que l'objet social autorise la SCI à exercer une activité commerciale ne suffit pas pour affirmer que la société exerce une activité commerciale et pour la soumettre de plein droit à l'IS.

CAA Versailles, 3^e ch., 25 juill. 2019, [n° 17VE02293](#)

La seule modification de l'objet social d'une SCI consistant en une suppression de la mention de l'activité de construction d'immeubles en vue de la vente, sans modification de son activité réelle, ne peut entraîner son assujettissement à l'IS.

CE, 13 oct. 2023, [n° 446017](#)

Doctrine fiscale (BOI-BIC-CHAMP-20-10-10, n° 30) : la seule rédaction de l'objet social ne suffit pas à qualifier l'opération de commerciale.

Définitions

Doctrine fiscale. BOI-BIC-CHAMP-20-10-10, n° 30 : la seule rédaction de l'objet social ne suffit pas à qualifier l'opération de commerciale.

BOI-BIC-CHAMP-20-10-20-20 (BIC - Profits réalisés par les marchands de biens et assimilés - Opérations réalisées par des sociétés et considérées comme habituelles et spéculatives) : « Lorsqu'il s'agit d'une société, le caractère habituel des opérations et l'intention de revendre sont, le plus souvent, révélées par la définition de l'objet social donnée par les statuts (cf. CE, arrêt du 12 octobre **1956** : est imposable une société dont les statuts prévoient, notamment l'achat et la vente des immeubles **et qui se livre de façon effective à ce genre d'activité**).

Conclusion. La qualification en marchand de biens est une question de faits. Contrairement à ce qui est parfois affirmé, préciser dans l'objet social "la vente éventuelle« (= qui peut ou non se produire) plutôt que "la vente" n'offre aucune protection.

Définitions

Remarque : les greffes du TC refusent d'immatriculer les sociétés civiles à objet social commercial.

CCRCS, avis n° 2014-18

Pratique : anticiper. Si changements importants des statuts et modification de l'objet social, préciser en préambule de l'acte :

« Selon la loi et la jurisprudence constante, les modifications statutaires y compris l'objet social, quelle qu'en soit l'importance, n'emportent pas création d'une personne morale nouvelle (1), ni l'assujettissement de la société à l'IS (2) ».

(1) ♦ La loi : C. civ., art. 1844-3 ♦ La jurisprudence constante : Cass. com., 20 nov. 2012, n° 11-19238 / Cass. civ. 3, 31 oct. 2012, n° 11-23194 / Cass. civ. 3, 30 oct. 2012, n° 11-25335 / Cass. com., 16 octobre 1984, n° 82-16558.

(2) CE, 13 oct. 2023, n° 446017

Définitions

Assujettissement à TVA si activité économique

Exemple : cession de terrain à bâtir. TVA si moyens importants, habitude, dépenses d'aménagement significatives

♦ CAA Toulouse, 14 déc. 2023, n° 21TL24526

Un particulier qui cède des terrains est présumé ne pas réaliser une activité économique : la vente n'est pas soumise à la TVA.

La présomption peut être renversée lorsque le cédant entre dans une démarche active de commercialisation foncière, acquérant les biens en dehors d'une pure démarche patrimoniale ou mobilisant des moyens qui le placent en concurrence avec les professionnels.

L'activité économique est établie en présence d'importance de moyens, d'habitude et de dépenses d'aménagement significatives.

Source. BOI-TVA-IMM-10-10-10-10

Je vous remercie pour votre intérêt

Henry Royal, Royal Formation

henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

www.royalformation.com

www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com

<https://www.youtube.com/c/HenryRoyalFormation/videos>