SCI et marchand de biens : est-ce compatible ?

Description

Une [SCI ou Société civile immobilière](#) peut être créée en vue de **réaliser diverses activités** comme la **gestion de biens immobiliers**. Dans le cas où la SCI envisage de se lancer dans une activité de marchand de biens, cela peut entraîner une requalification et des conséquences, notamment sur le plan fiscal. Pour exercer une activité de marchand de biens, un autre [statut juridique d'entreprise](#) autre que la SCI est ainsi recommandé.

[Créer ma SCI en ligne](#) [Modèle de statuts de SCI](#)

Marchand de biens : définition de l'activité

Pour faire des investissements immobiliers, [créer une SCI](#) constitue une option à envisager. Cette forme de société **permet à des associés de s'unir pour détenir et gérer un ou plusieurs biens immobiliers** pour en tirer profit [ou pas](#).

À noter : la création d'une [SCI avec un associé unique](#) est impossible. En effet, il faut au moins la présence de deux associés pour effectuer sa création.

Une SCI ou Société civile immobilière peut exercer diverses activités : SCI de gestion, [SCI d'attribution](#), [SCI construction-vente](#)... Bon nombre de personnes se demandent toutefois **si celle de marchand de biens est possible**.

En quoi consiste l'activité de marchand de biens ?

La profession du marchand de biens consiste principalement à **acquérir en son nom et à revendre des biens immobiliers**. Des rénovations sont souvent réalisées entre ces deux opérations **afin de réaliser une plus-value**.

Quand est-on considéré comme marchand de biens ?

Pour ceux qui se demandent **quand est-on considéré comme [marchand de biens](#)**, certains critères doivent être remplis pour être qualifié en tant que tel.

L'intention spéculative

Les délais observés entre les actions d'achat et celles de revente, le montant des plus-values ainsi que la situation géographique permet d'apprécier l'intention spéculative de la personne effectuant l'opération d'achat-revente.

À noter : la personne acquérant un bien immobilier **doit en faire l'acquisition dans l'optique de le revendre pour en tirer profit** avant même de procéder à l'achat.

L'exercice habituel des opérations d'achat-revente

Le caractère habituel des opérations d'achat et de revente est défini **en fonction de leur nombre, leur fréquence, leur nature ainsi que leur importance**. La notion d'habitude peut survenir du nombre de vente effectuée dans le cadre d'une même opération. Cette dernière peut avoir lieu dans le cadre de l'activité présente ou passée du commerçant.

SCI marchand de biens : statut juridique

Une fois la décision de créer une entreprise spécialisée dans l'achat et la revente de biens immobiliers prise, il convient de choisir un statut juridique adapté.

Marchand de biens et SCI : est-ce compatible ?

La SCI étant créée afin de réaliser des investissements immobiliers, les créateurs d'entreprise peuvent penser que ce statut est adapté à l'activité de marchand de biens. **La SCI ne peut pas exercer une activité commerciale**. L'activité de marchand de biens représente toutefois une activité commerciale. Ainsi, **cette activité ne convient pas aux SCI**.

À noter : la création d'une SCI est adaptée dans le cas où le créateur d'entreprise envisage d'acquérir des biens immobiliers en vue de faire de la location non meublée. En revanche, la [location meublée](#) constituant une activité commerciale est proscrite pour une SCI.

Marchand de biens : opter pour le statut d'auto-entrepreneur

L'activité de marchand de biens peut être exercée par ceux disposant du statut de [micro-entrepreneur ou auto-entrepreneur](#)

À noter : pour diverses raisons, ce statut n'est pas recommandé :

- Conséquences sur la responsabilité personnelle: le [statut d'auto-entrepreneur](#) ne garantit aucune protection au patrimoine personnel du créateur d'entreprise puisque celui-ci est confondu à celui de l'entreprise.
- Seuil de chiffre d'affaires: le statut d'[auto-entrepreneur](#) contraint à respecter des plafonds de chiffre d'affaires. Pour les activités commerciales, le chiffre d'affaires ne doit pas excéder les 188 700 €. En cas de cession d'un bien immobilier dépassant ce seuil, le créateur d'entreprise ne peut plus bénéficier du régime de [micro-entrepreneur](#).

Marchand de biens : opter pour un statut de société commerciale

Pour lancer une activité de marchand de biens, le **statut de société commerciale est le mieux adapté**. En créant une société, le [créateur d'entreprise](#) sécurise son patrimoine personnel puisque sa responsabilité est limitée à la hauteur de ses apports.

Lorsque plusieurs personnes investissent dans le projet, il est possible de **choisir entre le statut de SAS** et celui de [SARL](#). La SAS est généralement plébiscitée par les marchands de biens. Elle offre ainsi un cadre juridique plus flexible. Dans le cas où l'entreprise n'aura qu'un associé unique, le choix s'effectue entre la [SASU marchand de biens](#) et l'[EURL](#).

Fonctionnement de la SCI marchand de biens

L'activité de marchand de biens concerne diverses opérations d'achat et de revente de :

- tous biens immobiliers ;
- parts sociales de SCI ;
- terrains à bâtir ;
- fonds de commerce dans tous secteurs.

L'activité de marchand de biens requiert certaines compétences (les assurances, l'urbanisme, la fiscalité...) ainsi que d'autres connaissances (marché de l'immobilier,

les compromis de vente...). Par ailleurs, **cette profession nécessite un capital monétaire original** conséquent ainsi qu'une certaine solvabilité vis-à-vis des tiers.

Comment créer une SCI de marchands de biens ?

Comme précisé auparavant, la [création d'une SCI en ligne](#) ou hors-ligne est incompatible avec l'activité de marchand de biens. Pour ceux qui envisagent de se lancer dans cette activité, il convient de choisir avant le statut juridique adapté (SARL, [SAS](#)...).

D'un point de vue juridique, il convient de créer la société auprès du guichet unique de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) compétente. Différentes pièces administratives doivent être fournies :

- Trois exemplaires des [statuts juridiques \(SCI\)](#) ;
- Les certificats de dépôt de capital ;
- Une pièce d'identité ;
- L'attestation de parution dans un journal d'[annonces légales SCI](#) ;

Zoom : La création d'une SCI nécessite d'accomplir plusieurs formalités qui conditionnent l'existence de la société. Ainsi, Legalplace vous propose de [créer votre SCI en ligne](#) et d'accomplir toutes les démarches à votre place. Pour cela, il vous suffit de remplir un questionnaire personnalisé.

Fiscalité du marchand de biens en SCI

Concernant la [fiscalité d'une SCI](#), ce type de société est par défaut **soumis au régime de l'impôt sur le revenu**. Les associés sont soumis au taux progressif de l'impôt sur le revenu suivant leur part dans le [capital social de la SCI](#). Ils doivent ainsi déclarer directement les résultats de la société dans la catégorie des revenus fonciers correspondante.

En ce qui concerne les plus-values réalisées grâce à la cession d'un bien immobilier, celles-ci, qualifiées de plus-values immobilières, **sont imposées entre les mains des associés** suivant leur part dans le capital social de la structure. Ce type de plus-value permet à la SCI de bénéficier :

- D'un **abattement pour durée de détention** ;
- De diverses exonérations (cession de la résidence principale, première vente de

résidence secondaire...).

Concernant la TVA, certaines locations y sont assujetties. Par exemple, la location de biens nus à usage professionnel.

À noter : dans le cas où une SCI remplit les critères requis pour être considérée comme marchand de biens, la société peut être requalifiée en marchand de biens. **Cette requalification entraîne forcément des conséquences fiscales** au sein de la société. La fiscalité applicable pour un marchand de biens se caractérise principalement par la TVA sur marge ainsi que sur les frais de notaire réduits.

Requalification de la SCI en SCI marchand de biens

Suivant [l'article 35 du CGI](#), « *présentent également le caractère de bénéfices industriels et commerciaux, pour l'application de l'impôt sur le revenu, les bénéfices réalisés par les personnes physiques désignées ci-après : 1° Personnes qui, habituellement, achètent en leur nom, en vue de les revendre, des immeubles, des fonds de commerce, des actions ou parts de sociétés immobilières ou qui, habituellement, souscrivent, en vue de les revendre, des actions ou parts créées ou émises par les mêmes sociétés.* »

De ce fait, les **SCI procédant habituellement à l'achat d'immeubles pour les revendre** afin d'en tirer profit peuvent être requalifiées en marchand de biens. Pour cela, elles doivent remplir les conditions cumulatives concernant l'intention spéculative et le caractère habituel des opérations d'achat et de revente.

En cas de requalification en marchand de biens, **la SCI est soumise aux conséquences fiscales** suivantes :

- L'imposition de la [SCI à l'impôt sur les sociétés](#).
- Les ventes réalisées sont soumises à la TVA immobilière.
- Les **cessions de biens immobiliers** ne permettent pas de bénéficier du régime des plus-values professionnelles et du régime des plus-values immobilières. En effet, les biens cédés ne sont pas considérés comme des éléments d'actifs immobilisés, mais comme du stock.
- La **SCI doit s'acquitter des pénalités** et des intérêts de retard pour redressement.