

## Société Civile

La société civile peut-elle  
exercer une activité commerciale,  
investir en loueur en meublé ?

Henry Royal

Activité civile, activité commerciale

### **La société civile. Définition**

C. civ., art. 1845 à 1870-1

■ 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

Activité civile, activité commerciale

► **Activité civile ou activité commerciale ?**

Une activité civile au plan juridique peut être considérée comme activité commerciale au plan fiscal.

Exemples : loueur en meublé, promotion immobilière.

Au plan civil, la société civile ne peut passer aucun acte commercial.

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

Activité commerciales au plan fiscal →

Location meublée ; promotion immobilière →

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

3

Activité civile, activité commerciale

►► **Activités commerciales au plan fiscal**

Une activité civile au plan juridique peut être considérée comme commerciale au plan fiscal.

Exemples :

- La location en meublé ;
- la construction d'immeubles en vue de la vente (promotion immobilière).

sont des activités civiles au plan civil,

mais commerciales au plan fiscal.

« Présentent un caractère commercial les activités dont les résultats sont classés dans la catégorie des BIC en application de l'article 34 et de l'article 35 du CGI ». →

4

Activité civile, activité commerciale

■ **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** [...].

5

Activité civile, activité commerciale

■ **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 [...] ».

6

Location meublée

» **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](#).

7

Location meublée

▪ **Au plan fiscal**

LMP, LMNP : BIC

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.

8

Location meublée

» **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.  
CGI, art. 34 et 35

9

Conséquence civile d'une activité commerciale

▪ **Au plan civil**



**Éviter l'activité commerciale par la société civile**

Il est impossible qu'une société civile puisse exercer une activité qualifiée de commerciale au plan civil.

Conséquence juridique :

- L'activité est civile → Société civile
- L'activité est commerciale → Société en participation

Pas d'inconvénient à ce que la société civile exerce une activité commerciale au plan fiscal (loueur en meublé, promotion immobilière).

Conséquence fiscale : assujettissement à l'IS, et non aux BIC.

10

## Conséquence civile d'une activité commerciale

### ■ 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.

11

## Conséquence civile d'une activité commerciale

### • 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°

12

### Conséquence civile d'une activité commerciale

- 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 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](#)

13

### Conséquence fiscale d'une activité commerciale

- 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 (qui n'est pas forcément intéressant si on considère la fiscalité dans son ensemble).

CGI, art. 206, 2

Exception : la SCCV ([article](#) Revue Française de comptabilité).

14

Conséquence fiscale d'une activité commerciale

- **Société civile à l'IR qui exerce une activité commerciale**

La société civile devient imposable de plein droit à l'IS.

L'imposition de plein droit à l'IS n'est pas une option à l'IS.

• CGI, art. 206, 2 et 3 • BOI-IS-CHAMP-10-30 • BOI-IS-CHAMP-40, n° 190

La société civile est à nouveau soumise à l'IR quand elle n'exerce plus d'opérations commerciales.

Se pose la question de la date du retour à l'IR.

CE, 3<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> ch., 18 mars 2020, [n° 425443](#)

Conséquence fiscale du retour à l'IR ?

Probablement celle de la renonciation à l'option à l'IS : atténuation prévue par CGI art. 221 bis.

15

Conséquence fiscale d'une activité commerciale

- **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<sup>e</sup> ch., 25 juill. 2019, [n° 17VE02293](#)

Décision contraire à la doctrine fiscale.

BOI-BIC-CHAMP-20-10-10, n° 90

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

CCRCS, avis n° 2014-18

16



Je vous remercie pour votre intérêt

Henry Royal, Royal Formation  
henry.royal@orange.fr - Tél : 06 12 59 00 16

[Formations](#)

[www.royalformation.com](http://www.royalformation.com)

[Ingénierie du chef d'entreprise](#)

[www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com](http://www.gestion-de-patrimoine-du-chef-d-entreprise.com)

[Gouvernance de l'entreprise familiale](#)

[www.chef-entreprise-familiale.com](http://www.chef-entreprise-familiale.com)

17