cerfa
N° 12359*12
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES

ANNÉE 2014

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 2048-IMM-SD
(04-2014)
@internet-DGFiP

DECLARATION DE PLUS-VALUE SUR LES CESSIONS D'IMMEUBLES OU DE DROITS IMMOBILIERS AUTRES QUE DES TERRAINS A BATIR (DEFINIS AU 1° DU 2 DU I DE L'ARTICLE 257 DU CGI)

Impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière (CGI, art. 150 U, 150 UC-I et 150 UD)
Prélèvement dû par les non-résidents assujettis ou non à l'impôt sur le revenu (CGI, art. 244 *bis* A)
Taxe sur les plus-values immobilières élevées (CGI, art. 1609 *nonies* G)

REDACTEUR DE L'ACTE

NOM :

ADRESSE :

NUMERO CRPCEN :

DESIGNATION DU CEDANT (SI L'IMMEUBLE EST DETENU PAR UNE SOCIETE OU PAR UN FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER. REMPLIR PAGE 4)

NOM ET PRENOMS OU FORME ET DENOMINATION :

ADRESSE DU DOMICILE OU SIEGE SOCIAL :

PAYS :

NUMERO SIREN ET CODE ACTIVITE :

DESIGNATION DU REPRESENTANT ACCREDITE POUR LES NON-RESIDENTS OU LES ASSOCIES OU PORTEURS DE PARTS NON-RESIDENTS

NOM ET PRENOMS OU DENOMINATION SOCIALE :

ADRESSE OU SIEGE SOCIAL EN FRANCE :

Engagement du représentant : Je soussigné ..... , agissant en qualité de[1] ....., accepte de représenter le vendeur non-résident désigné ci-dessus ou les associés ou porteurs de parts non-résidents de la société cédante ou du fonds de placement immobilier (FPI) désigné ci-dessus, dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du code général des impôts (CGI). Je m'engage, en conséquence, à acquitter en ses (leurs) lieu(x) et place(s), le prélèvement exigible au titre de la cession décrite ci-dessous, tant en vertu de la présente déclaration que d'un éventuel contrôle ultérieur, ainsi que l'amende qui pourrait être appliquée. Je m'engage, en outre, conformément à l'article 990 F du CGI, si ce même vendeur est une entité juridique passible de la taxe annuelle de 3% prévue à l'article 990 D du code précité qui n'est pas établie dans l'Union européenne, à acquitter cette taxe en ses lieu et place. Cet engagement vaut tant pour le principal du droit exigible au titre de l'année de la cession que pour les pénalités qui pourraient être appliquées.

Fait à ……, le …….. Signature (précédée de la mention "lu et approuvé").

[1] *Si le représentant est une personne morale, indiquer la qualité du signataire (gérant, président-directeur général…).*

DESIGNATION DU BIEN CEDE

NATURE (construction, terre agricole…) :

SUPERFICIE :	DESIGNATION CADASTRALE :	SI PEUPLEMENT FORESTIER, PRECISER LE NOMBRE D'HECTARES CEDES :
……	……	……

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA CESSION

NATURE ET DATE DU TRANSFERT DE PROPRIETE :

NOM OU DENOMINATION DE L'ACQUEREUR :

ADRESSE OU SIEGE SOCIAL DE L'ACQUEREUR :

NUMERO SIREN ET CODE ACTIVITE :

ORIGINE DE PROPRIETE [2]

DATE D'ACQUISITION DU BIEN CEDE ___ / ___ / _____
DATE DE DEBUT DES TRAVAUX (pour une construction) ___ / ___ / _____
DATE D'ACQUISITION DU TERRAIN (pour une construction) ___ / ___ / _____

MODE D'ACQUISITION DU BIEN CEDE :
☐ à titre onéreux
☐ par succession
☐ par donation

LE BIEN CEDE EST-IL DETENU EN INDIVISION ? ☐ NON ☐ OUI POURCENTAGE DETENU EN INDIVISION : ……%

[2] *Lorsqu'une cession porte sur un bien acquis par fractions successives à des dates différentes, avec une origine de propriété différente, il convient de compléter le cadre réservé à l'origine de propriété pour chacune de ces fractions (utiliser plusieurs 2048-IMM-SD page 1).*

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

I - LIQUIDATION DE L'IMPOT SUR LE REVENU AFFERENT A LA PLUS-VALUE

DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE

10. PRIX DE CESSION OU INDEMNITE D'EXPROPRIATION	€	
11. CHARGES ET INDEMNITES SUPPORTEES PAR L'ACQUEREUR	€	
12. FRAIS ET TAXES SUPPORTES PAR LE VENDEUR (NOTAMMENT FRAIS DE REPRESENTATION FISCALE)	€	
13. PRIX DE CESSION CORRIGE (LIGNE 10 + LIGNE 11 – LIGNE 12)		€
20. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VENALE	€	
21. CHARGES ET INDEMNITES (MONTANT REEL)	€	
22. FRAIS D'ACQUISITION : * A TITRE GRATUIT (MONTANT REEL)	€	
* A TITRE ONEREUX (MONTANT REEL OU FIXE A 7,5% DU PRIX D'ACQUISITION)	€	
23. DEPENSES DE CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION, AGRANDISSEMENT OU AMELIORATION (MONTANT REEL OU FIXE A 15% DU PRIX D'ACQUISITION SI IMMEUBLE BATI DETENU DEPUIS PLUS DE 5 ANS)	€	
24. FRAIS DE VOIRIE, RESEAUX ET DISTRIBUTION	€	
25. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VENALE CORRIGE (LIGNE 20 + LIGNE 21 + LIGNE 22 + LIGNE 23 + LIGNE 24)		€
30. PLUS-VALUE BRUTE (LIGNE 13 – LIGNE 25)		= €

DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE A L'IMPOT SUR LE REVENU

40. ABATTEMENT POUR DUREE DE DETENTION		
41. NOMBRE D'ANNEES DE DETENTION AU-DELA DE LA 5EME ANNEE		
42. TAUX DE LA REDUCTION (VOIR TABLEAU EN PAGE 7)	%	
43. MONTANT DE LA REDUCTION (LIGNE 30 X LIGNE 42)		€
44. PLUS-VALUE IMPOSABLE [(LIGNE 30 – LIGNE 43) OU TOTAL DES LIGNES 44 SI PLUSIEURS 2048-IMM-SD PAGE 2] *Lorsqu'une même cession porte sur des biens pour lesquels sont prévues des règles différentes (acquisitions successives de fractions divises ou indivises notamment), il convient de remplir les lignes 10 à 44 pour chacune des fractions (utiliser plusieurs 2048-IMM-SD page 2).*		€
45. MONTANT DE LA PLUS-VALUE BENEFICIANT, SOUS CONDITIONS, DE L'EXONERATION AU TITRE DE LA PREMIERE CESSION D'UN LOGEMENT EN VUE DE L'ACQUISITION DE LA RESIDENCE PRINCIPALE (CGI, 1° BIS DU II DE L'ARTICLE 150 U)		€
46. PLUS-VALUE IMPOSABLE AVANT ABATTEMENT EXCEPTIONNEL [LIGNE 44 OU (LIGNE 44 – LIGNE 45)]		€
47. ABATTEMENT EXCEPTIONNEL DE 25% (1) (LIGNE 46 X 25%)		€
48. PLUS-VALUE IMPOSABLE APRES ABATTEMENT EXCEPTIONNEL (LIGNE 46 – LIGNE 47)		€
49. MONTANT DE LA PLUS-VALUE BENEFICIANT, SOUS CONDITIONS, DE L'EXONERATION AU PROFIT DES PERSONNES PHYSIQUES NON RESIDENTES, DANS LA LIMITE DE 150 000 € (CGI, 2° DU II DE L'ARTICLE 150 U)		€
49 bis. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE [LIGNE 48 OU (LIGNE 48 – LIGNE 49)]		€
50. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE GLOBALE [LIGNE 49 bis]		= €

CESSION PAR UNE SOCIETE OU UN FPI. DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (REMPLIR LA PAGE 4)

51. POURCENTAGE DEGAGE CASE A (PAGE 4) X LIGNE 50	€
52. POURCENTAGE DEGAGE CASE B (PAGE 4) X LIGNE 50	€
53. POURCENTAGE DEGAGE CASE C (PAGE 4) X LIGNE 50	€
54. POURCENTAGE DEGAGE CASE CA (PAGE 4) X LIGNE 50	€
55. TOTAL DES LIGNES 51, 52, 53 ET 54	€

CALCUL DES DROITS DUS AU TITRE DE L'IMPOT SUR LE REVENU

60. MONTANT DE L'IMPOT	
61. MONTANT DU PAR LES PERSONNES RESIDENTES DE FRANCE OU D'UN AUTRE ETAT MEMBRE DE L'EEE(2) (voir tableau page 6 et remplir page 4 si nécessaire).	
IMPOSITION A 19% POUR LES PERSONNES PHYSIQUES [LIGNE 50 OU (LIGNE 51 + LIGNE 52) X 19%]	€
IMPOSITION A 15% OU **19%** OU **33,1/3%** POUR LES PERSONNES MORALES NON ASSUJETTIES A L'IR (LIGNE 400 X 15% OU 19% OU 33,1/3%)	€
62. MONTANT DU PAR LES AUTRES PERSONNES (voir tableau page 6 et remplir page 4 si nécessaire)	
IMPOSITION A 33,1/3% [LIGNE 50 OU (LIGNE 53 + LIGNE 400) X 33,1/3%]	€
IMPOSITION A 75% POUR LES PERSONNES RESIDENTES D'UN ETNC(3) : [LIGNE 50 OU (LIGNE 54 + LIGNE 400) X 75%]	€
63. ABATTEMENT REPRESENTATIF DU FORFAIT FORESTIER (SI LE CEDANT EST UNE PERSONNE PHYSIQUE RESIDENTE)	€
64. MONTANT DE L'IMPOT DU APRES ABATTEMENT FORESTIER [(LIGNE 61 + LIGNE 62) – LIGNE 63]	= €
70. TAXE PREVUE A L'ARTICLE 1609 *NONIES* G DU CGI [(LIGNE 50 OU 55) X TAUX] (pour le calcul, cf. tableau page 8)	= €

(1) *Applicable aux plus-values réalisées au titre des cessions à titre onéreux intervenant du 1er septembre 2013 au 31 août 2014 [cf. § 270 à 330 du BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, publié au Bulletin officiel des finances publiques-Impôts (Bofip-Impôts)].*

(2) *Espace économique européen.*

(3) *Cf. liste des Etats et territoires non coopératifs (ETNC) fixée par l'arrêté du 12 février 2010 « pris en application du deuxième alinéa du 1 de l'article 238-0 A du code général des impôts », modifié en dernier lieu par un arrêté du 17 janvier 2014 publié au Journal officiel du 19 janvier 2014.*

II - LIQUIDATION DES PRELEVEMENTS SOCIAUX AFFERENTS A LA PLUS-VALUE

DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE

30. PLUS-VALUE BRUTE (VOIR PAGE 2)	= €

DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE AUX PRELEVEMENTS SOCIAUX

90. ABATTEMENT POUR DUREE DE DETENTION		
91. NOMBRE D'ANNEES DE DETENTION AU-DELA DE LA 5EME ANNEE		
92. TAUX DE LA REDUCTION (VOIR TABLEAU EN PAGE 7)	%	
93. MONTANT DE LA REDUCTION (LIGNE 30 X LIGNE 92)		€
94. PLUS-VALUE IMPOSABLE [(LIGNE 30 – LIGNE 93) OU TOTAL DES LIGNES 94 SI PLUSIEURS 2048-IMM-SD PAGE 3] *Lorsqu'une même cession porte sur des biens pour lesquels sont prévues des règles différentes (acquisitions successives de fractions divises ou indivises notamment), il convient de remplir les lignes 30 et 90 à 94 pour chacune des fractions (utiliser plusieurs 2048-IMM-SD page 3).*		€
95. MONTANT DE LA PLUS-VALUE BENEFICIANT, SOUS CONDITIONS, DE L'EXONERATION AU TITRE DE LA PREMIERE CESSION D'UN LOGEMENT EN VUE DE L'ACQUISITION DE LA RESIDENCE PRINCIPALE (CGI, 1° BIS DU II DE L'ARTICLE 150 U)		€
96. PLUS-VALUE IMPOSABLE AVANT ABATTEMENT EXCEPTIONNEL [LIGNE 94 OU (LIGNE 94 – LIGNE 95)]		€
97. ABATTEMENT EXCEPTIONNEL DE 25% (1) (LIGNE 96 X 25%)		€
98. PLUS-VALUE IMPOSABLE APRES ABATTEMENT EXCEPTIONNEL (LIGNE 96 – LIGNE 97)		€
99. MONTANT DE LA PLUS-VALUE BENEFICIANT, SOUS CONDITIONS, DE L'EXONERATION AU PROFIT DES PERSONNES PHYSIQUES NON RESIDENTES, DANS LA LIMITE DE 150 000 € (CGI, 2° DU II DE L'ARTICLE 150 U)		€
99 bis. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE [LIGNE 98 OU (LIGNE 98 – LIGNE 99)]		€
100. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE GLOBALE [LIGNE 99 bis]		= €

CESSION PAR UNE SOCIETE OU UN FPI. DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (REMPLIR LA PAGE 4)

101. POURCENTAGE DEGAGE CASE A (PAGE 4) X LIGNE 100	€
102. POURCENTAGE DEGAGE CASE B (PAGE 4) X LIGNE 100	€
103. POURCENTAGE DEGAGE CASE C (PAGE 4) X LIGNE 100	€
104. POURCENTAGE DEGAGE CASE CA (PAGE 4) X LIGNE 100	€
105. TOTAL DES LIGNES 101, 102, 103 ET 104	€

CALCUL DES DROITS DUS AU TITRE DES PRELEVEMENTS SOCIAUX

(POUR L'APPLICATION DES PRELEVEMENTS SOCIAUX CI-DESSOUS, CF. TABLEAU « RAPPEL DES TAUX D'IMPOSITION » PAGE 6) :

110. MONTANT DE LA CSG [(LIGNE 100 OU 105) X 8,2%]	€
111. MONTANT DE LA CRDS [(LIGNE 100 OU 105) X 0,5%]	€
112. MONTANT DU PRELEVEMENT SOCIAL [(LIGNE 100 OU 105) X 4,5%]	€
113. MONTANT DE LA CONTRIBUTION ADDITIONNELLE « SOLIDARITE AUTONOMIE » AU PRELEVEMENT SOCIAL [(LIGNE 100 OU 105) X 0,3%]	€
114. MONTANT DU PRELEVEMENT DE SOLIDARITE [(LIGNE 100 OU 105) X 2%]	€

III – TOTAL A PAYER

SOMME DES LIGNES 64, 70, 110, 111, 112, 113 ET 114 (EN CAS DE PAIEMENT PAR CHEQUE, L'ETABLIR A L'ORDRE DU TRESOR PUBLIC).	= €

A ……, le ___ / ___ / _____ Signature du cédant :

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

PRISE EN RECETTE	PRISE EN CHARGE
N° …… DATE ___ / ___ / _____	N° …… DATE ___ / ___ / _____
DROITS	DROITS
PENALITES	PENALITES

(1) *Applicable aux plus-values réalisées au titre des cessions à titre onéreux intervenant du 1er septembre 2013 au 31 août 2014 [cf. § 270 à 330 du BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, publié au Bulletin officiel des finances publiques-Impôts (Bofip-Impôts)].*

LORSQUE L'IMMEUBLE EST DETENU PAR UN FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER OU UNE SOCIETE OU UN GROUPEMENT DONT LES BENEFICES SONT IMPOSES AU NOM DES ASSOCIES, REMPLIR LE CADRE CI-DESSOUS.

DESIGNATION DES ASSOCIES OU PORTEURS DE PARTS PRESENTS A LA DATE DE CESSION DE L'IMMEUBLE

	IDENTIFICATION DES ASSOCIES OU PORTEURS DE PARTS (si le nombre d'associés est supérieur à 6, utiliser plusieurs « page 4 »)	PARTS DES DROITS SOCIAUX SOUMIS AU REGIME							
		PV DES PARTICULIERS				PV DES SOCIETES ETRANGERES			PV PROFES-SIONNELLES BIC, BNC, BA, IS
		RESIDENTS DE FRANCE	NON-RESIDENTS DE FRANCE: RESIDENTS D'UN ETAT MEMBRE DE L'EEE(1)	NON-RESIDENTS DE FRANCE: RESIDENTS D'UN AUTRE ETAT		RESIDENTS D'UN ETAT MEMBRE DE L'EEE(1) (2)	RESIDENTS D'UN AUTRE ETAT		
		19%	19%	33,1/3 %	75% (3)	15 OU 19 OU 33,1/3%	33,1/3 %	75% (3)	
1	NOM OU DESIGNATION : …… PERSONNE ☐ PHYSIQUE ☐ MORALE ADRESSE OU SIEGE :…… …… NUMERO SIREN :	%	%	%		%	%		%
2	NOM OU DESIGNATION : …… PERSONNE ☐ PHYSIQUE ☐ MORALE ADRESSE OU SIEGE :…… …… NUMERO SIREN :	%	%	%		%	%		%
3	NOM OU DESIGNATION : …… PERSONNE ☐ PHYSIQUE ☐ MORALE ADRESSE OU SIEGE :…… …… NUMERO SIREN :	%	%	%		%	%		%
4	NOM OU DESIGNATION : …… PERSONNE ☐ PHYSIQUE ☐ MORALE ADRESSE OU SIEGE :…… …… NUMERO SIREN :	%	%	%		%	%		%
5	NOM OU DESIGNATION : …… PERSONNE ☐ PHYSIQUE ☐ MORALE ADRESSE OU SIEGE :…… …… NUMERO SIREN :	%	%	%		%	%		%
6	NOM OU DESIGNATION : …… PERSONNE ☐ PHYSIQUE ☐ MORALE ADRESSE OU SIEGE :…… …… NUMERO SIREN :	%	%	%		%	%		%
	% DES CASES A, B, C , ET CA A UTILISER POUR DETERMINER LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (LIGNES 51, 52, 53 ET 54, PAGE 2 ET LIGNES 101, 102, 103 ET 104 PAGE 3). % DES CASES D, DA ET E A UTILISER POUR DETERMINER LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (LIGNE 400, PAGE 5).	A %	B %	C %	CA %	D %	DA %	E %	
	MONTANT DU PRIX DE CESSION CORRESPONDANT AUX DROITS SOCIAUX DES NON-RESIDENTS (TOTAL DES POURCENTAGES DEGAGES AUX CASES B, C, CA, D, DA ET E MULTIPLIE PAR LA LIGNE 10 OU LA LIGNE 200)(4).	……€							

(1) *Espace économique européen.*

(2) *Taux de 15% pour certaines PME, de 19% pour certaines opérations de cession ou de 33,1/3% dans les conditions de droit commun.*

(3) *Taux de 75% applicable aux personnes ou organismes domiciliés, établis ou constitués dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) au sens de l'article 238-0 A du CGI (cf. liste des ETNC fixée par l'arrêté du 12 février 2010 « pris en application du deuxième alinéa du 1 de l'article 238-0 A du code général des impôts », modifié en dernier lieu par un arrêté du 17 janvier 2014 publié au Journal officiel du 19 janvier 2014).*

(4) *Obligation de désigner un représentant fiscal accrédité dans les conditions et suivant les modalités prévues au § 80 du BOI-RFPI-PVINR-30-20-2012-09-12, publié au Bulletin officiel des finances publiques-Impôts (Bofip-Impôts).*

LORSQUE LE PRELEVEMENT EST DU PAR DES SOCIETES NON RESIDENTES NON ASSUJETTIES A L'IMPOT SUR LE REVENU (ANCIEN IMPRIME N° 2090 BIS), REMPLIR LE CADRE CI-DESSOUS.

DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE[1]		
200. PRIX DE CESSION OU INDEMNITE D'EXPROPRIATION	€	
210. FRAIS ET INDEMNITES SUPPORTES PAR L'ACQUEREUR	€	
220. FRAIS ET TAXES SUPPORTES PAR LE VENDEUR	€	
230. PRIX DE CESSION CORRIGE (LIGNE 200 + LIGNE 210 – LIGNE 220)		€
300. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VENALE	€	
310. FRAIS D'ACQUISITION	€	
320. DEPENSES DE CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION, AGRANDISSEMENT OU AMELIORATION[2]	€	
330. CORRECTION APPLICABLE AUX IMMEUBLES BATIS (REPORT DU TOTAL DE LA COLONNE "E" ET/OU "F" DU TABLEAU CI-DESSOUS)	€	
340. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VENALE CORRIGE (LIGNE 300 + LIGNE 310 + LIGNE 320 + OU - LIGNE 330)		€

DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE	
400. PLUS-VALUE IMPOSABLE (À PRENDRE EN COMPTE POUR LE CALCUL DE LA LIGNE 61 OU 62 PAGE 2) (LIGNE 230 – LIGNE 340) OU [(LIGNE 230 – LIGNE 340) X POURCENTAGE DÉGAGÉ CASE "D", "DA" OU "E" DE LA PAGE 4] SI LA SOCIETE ÉTRANGERE EST ASSOCIEE D'UNE SOCIETE QUI RELEVE DES ARTICLES 8 À 8TER DU CGI ET DONT LE SIEGE EST EN FRANCE.	= €

CORRECTION APPLICABLE AU PRIX D'ACOUISITION OU A LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES BATIS

NATURE IMMEUBLE : BATI « I » OU DEPENSE « D »[3]	PRIX OU VALEUR NET(TE). MONTANT DES DEPENSES[4]	NOMBRE D'ANNEES ENTIERES DE DETENTION[5]	TAUX PAR ANNEE DE DETENTION	TAUX GLOBAL (COL. B X COL. C)	MONTANT DE LA CORRECTION (COL. A X COL. D)	REINTEGRATION DES AMORTISSEMENTS AFFERENTS AUX BIENS CEDES[6]
	COLONNE A	COLONNE B	COLONNE C	COLONNE D	COLONNE E	COLONNE F
	€		2%		€	€
	€		2%		€	€
	€		2%		€	€
	€		2%		€	€
	€		2%		€	€
	€		2%		€	€
			TOTAL DE LA COLONNE "E" ET/OU "F" (A REPORTER LIGNE 330 CI-DESSUS)		€	€

(1) *Le prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI n'est pas applicable aux cessions d'immeubles réalisées par des personnes morales ou organismes dont le siège social est situé hors de France et qui exploitent en France une entreprise industrielle, commerciale ou agricole ou y exercent une profession non commerciale à laquelle ces immeubles sont affectés, étant observé que la location nue d'un immeuble bâti n'est pas, en principe, constitutive d'une activité commerciale.*
Pour ne pas être soumis au prélèvement, l'immeuble doit être affecté à cette exploitation en France et être inscrit, à la date de la cession, selon le cas, soit au bilan fiscal, soit au tableau des immobilisations établi pour la détermination du résultat imposable du cédant. En pratique, les contribuables concernés indiqueront sur la présente déclaration, à la place du décompte de la plus-value ci-dessus, la mention « Néant - plus-value professionnelle » et devront justifier, à l'appui de cette déclaration, du respect des conditions prévues pour l'application de cette disposition.
Lorsque les contribuables concernés sont associés de société dont le siège est situé en France, ils sont tenus d'indiquer, sur le tableau de la page 4, leur part de droits sociaux dans la colonne « Plus-values professionnelles ».
Les personnes morales résidentes d'un Etat de l'Espace économique européen (EEE) ont la possibilité, le cas échéant, de faire application de certains régimes permettant de ne pas imposer immédiatement la plus-value à l'IS (en particulier le régime fiscal des fusions et apports prévu aux articles 210 A et 210 B du CGI). En pratique, les contribuables concernés indiqueront sur la présente déclaration, à la place du décompte de la plus-value ci-dessus, la mention « Néant – régime spécial ».

(2) *Pour les personnes morales résidentes d'un Etat de l'EEE, les dépenses s'entendent non seulement des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration mais, plus généralement, de toutes les dépenses ayant pour contrepartie un accroissement de la valeur de l'actif selon les règles comptables et fiscales françaises.*

(3) *Si la correction est afférente à un immeuble bâti, indiquer « I » ; si elle concerne une dépense, indiquer « D ».*

(4) *En regard de la lettre « I », indiquer le prix ou la valeur net(te) correspondant à l'immeuble bâti.*
En regard de la lettre « D », indiquer le montant des dépenses afférentes au seul immeuble bâti.

(5) *Ce calcul est effectué dès la première année à partir de la date d'entrée du bien dans le patrimoine du cédant, de quantième à quantième et non par année civile.*

(6) *Pour les cessions réalisées par les personnes morales résidentes d'un Etat de l'EEE, la correction de 2% par année entière de détention ne s'applique pas. Il convient donc de réintégrer les amortissements afférents aux biens cédés, déterminés selon les règles applicables aux entreprises résidentes.*

RAPPEL DES TAUX D'IMPOSITION		
CEDANT : PERSONNE PHYSIQUE		
RESIDENT DE FRANCE		19% + PRELEVEMENTS SOCIAUX [1] OU IMPOT SUR LE REVENU [2]
RESIDENT HORS DE FRANCE	RESIDENT D'UN ETAT MEMBRE DE L'ESPACE ECONOMIQUE EUROPEEN (EEE)	19% + PRELEVEMENTS SOCIAUX [1]
	RESIDENT D'UN AUTRE ETAT	33,1/3% + PRELEVEMENTS SOCIAUX [1]
	RESIDENT D'UN ETAT OU TERRITOIRE NON COOPERATIF (ETNC) [3]	75% + PRELEVEMENTS SOCIAUX [1]
CEDANT : FPI, SOCIETE OU GROUPEMENT DONT LES BENEFICES SONT IMPOSES AU NOM DES ASSOCIES		
FPI, SOCIETE OU GROUPEMENT DONT LE SIEGE EST EN FRANCE	ASSOCIE OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE PHYSIQUE [5] :	APPLICATION AUX ASSOCIES DES REGLES APPLICABLES AUX CEDANTS PERSONNES PHYSIQUES
	ASSOCIE OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE MORALE SOUMISE A L'IS [5] :	APPLICATION AUX ASSOCIES DES REGLES APPLICABLES AUX CEDANTS PERSONNES MORALES SOUMISES A L'IS
	ASSOCIE OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE MORALE NON SOUMISE A L'IS ET DONT LE SIEGE EST HORS DE FRANCE :	
	RESIDENT D'UN ETAT OU TERRITOIRE NON COOPERATIF (ETNC) [3]	75% + PRELEVEMENTS SOCIAUX [1]
	RESIDENT D'UN AUTRE ETAT	33,1/3% + PRELEVEMENTS SOCIAUX [1]
FPI, SOCIETE OU GROUPEMENT DONT LE SIEGE EST HORS DE FRANCE	ASSOCIE OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE PHYSIQUE DANS L'EEE	19% + PRELEVEMENTS SOCIAUX [1]
	ASSOCIE SDP DANS L'EEE	33,1/3% + PRELEVEMENTS SOCIAUX [1]
	ASSOCIE (PEU IMPORTE SA QUALITE) : HORS DE L'EEE	33,1/3% + PRELEVEMENTS SOCIAUX SI L'ASSOCIE EST UNE PERSONNE PHYSIQUE [1]
	DANS UN ETNC [3]	75% + PRELEVEMENTS SOCIAUX SI L'ASSOCIE EST UNE PERSONNE PHYSIQUE [1]
	ASSOCIE PERSONNE MORALE SOUMISE A L'IS DANS L'EEE	Taux IS [4]
CEDANT : PERSONNE MORALE SOUMISE A L'IS		
SIEGE EN FRANCE [6]		TAUX IS
SIEGE HORS DE FRANCE	CEDANT DANS L'EEE	TAUX IS [4]
	CEDANT HORS DE L'EEE	33,1/3%
	CEDANT RESIDENT D'UN ETNC [3]	75%

[1] *Les prélèvements sociaux sont dus au taux global de 15,5%.*

Les plus-values immobilières imposées au prélèvement mentionné à l'article 244 bis A du CGI réalisées depuis le 17 août 2012, directement ou indirectement, par des personnes physiques domiciliées hors de France au sens de l'article 4 B du même code, sont soumises aux prélèvements sociaux.

[2] *Dans le cas où l'immeuble est affecté à l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole, l'impôt sur la plus-value n'est pas dû lors de la présentation à la formalité de l'acte de cession.*

[3] *Taux applicable lorsque le cédant est domicilié dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) au sens de l'article 238-0 A du code général des impôts (cf. liste des ETNC fixée par l'arrêté du 12 février 2010 « pris en application du deuxième alinéa du 1 de l'article 238-0 A du code général des impôts », modifié en dernier lieu par un arrêté du 17 janvier 2014 publié au Journal officiel du 19 janvier 2014).*

[4] *Taux de 15% pour certaines PME, de 19% pour certaines opérations de cession ou de 33,1/3% dans les conditions de droit commun.*

[5] *Directement ou par l'intermédiaire d'une personne morale ayant son siège en France et dont les bénéfices sont imposés au nom des associés.*

[6] *Dans ce cas, l'impôt n'est pas dû lors de la présentation à la formalité de l'acte de cession.*

TAUX DE LA REDUCTION POUR DUREE DE DETENTION POUR LA DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE		
NOMBRE D'ANNEES PLEINES DE DETENTION DE L'IMMEUBLE CEDE	TAUX DE L'ABATTEMENT APPLICABLE POUR L'IMPOSITION A L'IMPOT SUR LE REVENU (1)	TAUX DE L'ABATTEMENT APPLICABLE POUR L'IMPOSITION AUX PRELEVEMENTS SOCIAUX (2)
DE 0 A 5	0 %	0 %
6	6 %	1,65 %
7	12 %	3,30 %
8	18 %	4,95 %
9	24 %	6,60 %
10	30 %	8,25 %
11	36 %	9,90 %
12	42 %	11,55 %
13	48 %	13,20 %
14	54 %	14,85 %
15	60 %	16,50 %
16	66 %	18,15 %
17	72 %	19,80 %
18	78 %	21,45 %
19	84 %	23,10 %
20	90 %	24,75 %
21	96 %	26,40 %
22	100 %	28,00 %
23		37,00 %
24		46,00 %
25		55,00 %
26		64,00 %
27		73,00 %
28		82,00 %
29		91,00 %
30		100,00 %

(1) Le taux par année de détention est fixé à 6 % au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème et à 4 % au titre de la 22ème année de détention révolue.

(2) Le taux par année de détention est fixé à 1,65 % au-delà de la 5ème année et jusqu'à la 21ème, 1,60 % au titre de la 22ème année et 9 % au-delà de la 22ème année.

LORSQUE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE EST SUPERIEURE A 50 000 €, LA TAXE SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES ELEVEES EST DUE [1], UTILISER LE TABLEAU CI-DESSOUS POUR CALCULER SON MONTANT (CGI, ART. 1609 *NONIES* G).

MODALITES DE CALCUL DE LA TAXE	
Montant total de la plus-value imposable [2]	**Montant de la taxe [3]**
De 50 001 € à 60 000 €	2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20
De 60 001 € à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 € à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10
De 110 001 € à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 € à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100
De 160 001 € à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 € à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100
De 210 001 € à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 € à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6 % PV
(PV = montant total de la plus-value imposable)	

[1] La taxe s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions à titre onéreux :
- relevant du régime d'imposition des plus-values des particuliers prévu aux articles 150 U et 150 UB à UD du CGI (biens ou droits immobiliers, parts de sociétés ou groupements à prépondérance immobilière qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, parts de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies du CGI, tout ou partie des droits représentatifs de biens ou droits immobiliers du patrimoine fiduciaire) ;
- soumises au prélèvement en application du 3 du I de l'article 244 bis A du CGI (biens ou droits immobiliers situés en France, parts de FPI, de SIIC, de SPPICAV dont l'actif est principalement constitué directement ou indirectement de biens ou droits immobiliers situés en France, titres de sociétés ou organismes cotés ou non cotés sur un marché français ou étranger à prépondérance immobilière française).

Elle est due par :
- les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, c'est-à-dire des sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- les contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France soumis au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI.

La taxe ne s'applique pas aux plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant. Il s'agit des terrains à bâtir au sens de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur les opérations immobilières, définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI.

La taxe s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er janvier 2013, à l'exception de celles pour lesquelles une promesse de vente a acquis date certaine avant le 7 décembre 2012.

[2] La taxe s'applique aux plus-values nettes imposables d'un montant supérieur à 50 000 €. Elle est assise sur les plus-values immobilières imposables à l'impôt sur le revenu ou soumises au prélèvement prévu à l'article 244 *bis* A du CGI, après prise en compte de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du CGI calculé pour la détermination de l'impôt sur le revenu.

L'assiette de la taxe ainsi déterminée est réduite, pour les cessions intervenant du 1er septembre 2013 au 31 août 2014, d'un abattement exceptionnel de 25 %. Le seuil de 50 000 € est donc apprécié après prise en compte de l'abattement exceptionnel de 25 %.

[3] Lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €, la taxe est calculée dès le premier euro, sur le montant total de la plus-value imposable.

La charte du contribuable : des relations entre l'administration fiscale et le contribuable basées sur les principes de simplicité, de respect et d'équité. Disponible sur www.impots.gouv.fr et auprès de votre centre des finances publiques.