cerfa
N° 12359*13
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES

ANNÉE 2016

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 2048-IMM-SD
(04-2016)
@internet-DGFiP

DÉCLARATION DE PLUS-VALUE SUR LES CESSIONS D'IMMEUBLES OU DE DROITS IMMOBILIERS AUTRES QUE DES TERRAINS Á BÂTIR (DÉFINIS 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)

Rédacteur de l'acte

Nom :
Adresse :
Adresse courriel :
Numéro CRPCEN :

Désignation du cédant (si l'immeuble est détenu par une société ou par un fonds de placement immobilier, remplir page 4)

Nom et prénoms ou Forme et dénomination :
Date de naissance :
Adresse du domicile ou Siège social :
Pays :
Adresse courriel :
Numéro SIREN et Code Activité :

Désignation du représentant accrédité (voir notice)

Nom et prénoms ou Dénomination sociale :
Adresse ou Siège social en France :

Engagement du représentant : Je soussigné(e) ..... , 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...).

Désignation du bien cédé

Nature (construction, terre agricole...) : IMMEUBLE BATI - LOT. 18

Superficie :	Désignation cadastrale :	Si, peuplement forestier, précisez le nombre d'hectares cédés :

Adresse de l'immeuble :

Renseignements relatifs à la cession

Nature et Date du transfert de la propriété :
Nom ou Dénomination de l'acquéreur :
Adresse ou Siège social de l'acquéreur :
Numéro SIREN et Code activité :

Origine de propriété

Date d'acquisition du bien cédé ___/___/_____
Date de début des travaux (pour une construction) ___/___/_____
Date d'acquisition du terrain (pour une construction) ___/___/_____

Mode d'acquisition du bien cédé : ☒ à titre onéreux ☐ par succession ☐ par donation

Le bien cédé est-il détenu en indivision ? ☒ Non ☐ Oui

Pourcentage détenu en indivision : ..... %

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

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

Détermination de la plus-value brute

10. Prix de cession ou indemnité d'expropriation	€	
11. Charges et indemnités supportées par l'acquéreur	€	
12. Frais et taxes supportés par le vendeur	€	
13. Prix de cession corrigé (ligne 10 + ligne 11 – ligne 12)		€
20. Prix d'acquisition ou valeur vénale	€	
21. Charges et indemnités (montant réel)	€	
22. Frais d'acquisition : à titre gratuit (montant réel)	€	
- à titre onéreux (montant réel ou fixé à 7,5 % du prix d'acquisition)	€	
23. Dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration (montant réel ou fixé à 15 % du prix d'acquisition si immeuble bâti détenu depuis plus de 5 ans)	€	
24. Frais de voirie, réseaux et distribution	€	
25. Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé (ligne 20 + ligne 21 + ligne 22 + ligne 23 + ligne 24)		€
30. Plus-value brute (ligne 13 – ligne 25)		€

Détermination de la plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu

40. Abattement pour durée de détention		
41. Nombre d'années de détention au-delà de la 5e année		
42. Taux de la réduction (voir notice)	%	
43. Montant de la réduction (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]		€
45. Montant de la plus-value bénéficiant, sous conditions, d'une exonération totale ou partielle (CGI, 1 bis et 7° du II de l'article 150 U) (voir notice)		€
46. Plus-value imposable avant abattement exceptionnel [ligne 44 ou (ligne 44 – ligne 45)]		€
47. Abattement exceptionnel, sous conditions, de 25 % ou de 30 % (ligne 46 x 25 %) ou (ligne 46 x 30 %) (voir notice)		€
48. Plus-value imposable après abattement exceptionnel (ligne 46 – ligne 47)		€
49. Montant de la plus-value bénéficiant, sous conditions, de l'exonération au profit des personnes physiques non résidentes, dans la limite de 150 000 € (CGI, 2° du II de l'article 150 U)		€
50. Plus-value nette imposable globale [(ligne 48) ou (ligne 48 – ligne 49)]		€

Cession par une société ou un EPI. Détermination de la quote-part de plus-value imposable (remplir la page 4)

51. Pourcentage dégagé case A (page 4) x ligne 50	€
52. Pourcentage dégagé case B (page 4) x ligne 50	€
55. Total des lignes 51 et 52	€

Calcul des droits dus au titre de l'impôt sur le revenu

60. Montant de l'impôt (voir notice et remplir la page 4 si nécessaire) :		
61. Montant dû par les personnes physiques (détention directe ou indirecte) :		
Imposition à 19 % [(ligne 50 ou ligne 55) x 19 %]		€
62. Montant dû par les personnes morales non assujetties à l'impôt sur le revenu :		
Imposition à 15 % ou 19 % ou 33,1/3 % pour les résidents d'un état membre de l'EEE (1) [ligne 400 (page 5) x 15 % ou 19 % ou 33,1/3 %]	225.359	€
Imposition à 33,1/3 % pour les résidents d'un autre état ou d'un ETNC (2) [ligne 400 (page 5) x 33,1/3 %]		€
63. Abattement représentatif du forfait forestier		€
64. Montant de l'impôt dû après abattement forestier [(ligne 61 + ligne 62) - ligne 63]	225.359	€

(1) *Espace économique européen.*

(2) *Cf. liste des États 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 8 avril 2016 publié au Journal officiel du 10 avril 2016.*

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

Détermination de la plus-value brute

30. Plus-value brute (voir ligne 30 page 2)	€

Détermination de la plus-value nette imposable aux prélèvements sociaux

90. Abattement pour durée de détention		
91. Nombre d'années de détention au-delà de la 5e année		
92. Taux de la réduction (voir notice)	%	
93. Montant de la réduction (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]		€
95. Montant de la plus-value bénéficiant, sous conditions, d'une exonération totale ou partielle (CGI, 1° bis et 7° du II de l'article 150 U)		€
96. Plus-value imposable avant abattement exceptionnel [ligne 94 ou (ligne 94 – ligne 95)]		€
97. Abattement exceptionnel, sous conditions, de 25 % ou de 30 % [ligne 96 x 25%) ou (ligne 96 x 30 %)] (voir notice)		€
98. Plus-value imposable après abattement exceptionnel (ligne 96 – ligne 97)		€
99. Montant de la plus-value bénéficiant, sous conditions, de l'exonération au profit des personnes physiques non résidentes, dans la limite de 150 000 € (CGI, 2° du II de l'article 150 U)		€
100. Plus-value nette imposable globale [ligne 98 ou (ligne 98 – ligne 99)]		€

Cession par une société ou un FPI. Détermination de la quote-part de plus-value imposable (remplir la page 4)

101. Pourcentage dégagé case A (page 4) x ligne 100	€
102. Pourcentage dégagé case B (page 4) x ligne 100	€
105. Total des lignes 101 et 102	€

Calcul des droits dus au titre des prélèvements sociaux

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 prélèvement social [(ligne 100 ou 105) x 4,5 %]	€
113. Montant de la contribution additionnelle « solidarité autonome » au prélèvement social [(ligne 100 ou 105) x 0,3 %]	€
114. Montant du prélèvement de solidarité [(ligne 100 ou 105) x 2 %]	€

III – LIQUIDATION DE LA TAXE PREVUE A L'ARTICLE 1609 NONIES G DU CGI

115. Montant de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu (ligne 50 ou 55)	€
En cas de cession d'un bien de communauté par des conjoints :	
116. Quote-part de plus-value revenant à l'époux 1	€
117. Quote-part de plus-value revenant à l'époux 2	€
118. Montant de la taxe prévue à l'article 1609 nonies G du CGI (pour le calcul, cf. tableau page 9 de la notice)	€

120. En cas de plus-value réalisée à l'étranger, montant du crédit d'impôt (voir notice)	€

TOTAL A PAYER

Lignes 64 + 110 + 111 + 112 + 113 + 114 + 118 - 120 (en cas de paiement par chèque, l'établir à l'ordre du Trésor public).	€

A ..... , le 12 / 05 / 2017 Signature du cédant :

Cadre réservé à l'Administration	
Prise en recette	Prise en charge
N° ..... Date ____/____/____	N° ..... Date ____/____/____
Droits	Droits
Pénalités	Pénalités

Lorsque l'immeuble est détenu par un fonds de placement immobilier ou une société ou un groupement dont les bénéfices sont imposés au nom des associés, remplir le cadre ci-dessous.

Désignation des associés ou porteurs de parts présents à la date de cession de l'immeuble

Identification des associés ou porteurs de parts (si le nombre d'associés est supérieur à 6, utiliser plusieurs « page 4 »)	Parts des droits sociaux soumis au régime				
	PV des particuliers		PV des sociétés étrangères		PV professionnelles BIC, BNC, BA, IS
	Résidents de France ou d'un Etat membre de l'EEE [1]	Résidents d'un autre Etat (y compris le Liechtenstein)	Résidents d'un Etat membre de l'EEE [1]	Résidents d'un autre Etat ou d'un Etat ETNC [2]	
	19 %		15 ou 19 ou 33,1/3 %	33,1/3 %	
1 Nom ou Désignation : ..... Personne ☐ physique ☐ morale Adresse ou Siège : .... Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
2 Nom ou Désignation : ..... Personne ☐ physique ☐ morale Adresse ou Siège : .... Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
3 Nom ou Désignation : ..... Personne ☐ physique ☐ morale Adresse ou Siège : .... Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
4 Nom ou Désignation : ..... Personne ☐ physique ☐ morale Adresse ou Siège : .... Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
5 Nom ou Désignation : ..... Personne ☐ physique ☐ morale Adresse ou Siège : .... Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
6 Nom ou Désignation : ..... Personne ☐ physique ☐ morale Adresse ou Siège : .... Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
% des cases A et B à utiliser pour déterminer la quote-part de plus-value imposable (lignes 51 et 52 page 2, et lignes 101 et 102 page 3). % des cases C et D à utiliser pour déterminer la quote-part de plus-value imposable (ligne 400 page 5).	A	B	C	D	
	%	%	%	%	
Montant du prix de cession correspondant aux droits sociaux des résidents des Etats non membres de l'EEE (total des pourcentages dégagés aux cases B et D multiplié par la ligne 10 ou la ligne 200) pour la détermination d'un représentant fiscal accrédité.	..... €				

[1] *Espace économique européen.*

[2] *État ou territoire non coopératif (ETNC) au sens de l'article 238-0 A du CGI (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 8 avril 2016 publié au Journal officiel du 10 avril 2016).*

Lorsque le prélèvement est dû par des sociétés non-résidentes non assujetties à l'impôt sur le revenu (ancien imprimé N° 2090 bis), remplir le cadre ci-dessous.

Détermination de la plus-value brute			
200. Prix de cession ou indemnité d'expropriation	1.080.000 €		
210. Frais et indemnités supportés par l'acquéreur	€		
220. Frais et taxes supportés par le vendeur	€		
230. Prix de cession corrigé (ligne 200 + ligne 210 – ligne 220)		1.080.000	€
300. Prix d'acquisition ou valeur vénale	213.672 €		
310. Frais d'acquisition	28.769 €		
320. Dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration	140.517 €		
330. Correction applicable aux immeubles bâtis (report du total de la colonne E et/ou F du tableau ci-dessous)	€		
340. Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé (ligne 300 + ligne 310 + ligne 320 + ou – ligne 330)		382.958	€
Détermination de la plus-value imposable			
400. Plus-value imposable (à prendre en compte pour le calcul de la ligne 62 page 2) (ligne 230 – ligne 340) ou [(ligne 230 – ligne 340) x pourcentage dégagé case C ou D de la page 4] si la société étrangère est associée d'une société qui relève des articles 8 à 8ter du CGI et dont le siège est en France.		697.042	€

Correction applicable au prix d'acquisition ou à la valeur vénale des immeubles bâtis (voir notice)

Nature immeuble : bâti « I » ou dépense « D »	Prix ou valeur net(te) Montant des dépenses A	Nombre d'années entières de détention B	Taux par année de détention C	Taux global (B x C) D	Montant de la correction (A x D) E	Réintégration des amortissements afférents aux biens cédés F
	€		2 %		€	€
	€		2 %		€	€
	€		2 %		€	€
	€		2 %		€	€
	€		2 %		€	€
	€		2 %		€	€
				Totaux à reporter ligne 330 ci-dessus	€	€
				Somme des colonnes E et F à reporter ligne 300 ci-dessus		€

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