

## NOTICE

pour la rédaction de la déclaration de plus-value sur les cessions d'immeubles ou de droits immobiliers autres que des terrains à bâtir (définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI)  
intervenues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016

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)

La déclaration doit être remplie sur un imprimé Cerfa n° 12359.  
Vous pouvez télécharger cette déclaration sur le site Internet [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

### I - QUI DOIT SOUSCRIRE UNE DECLARATION N° 2048-IMM-SD

Doivent souscrire une déclaration de plus-value immobilière n° 2048-IMM-SD :

- les personnes physiques domiciliées ou non en France,
- les sociétés qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI c'est-à-dire non soumises à l'IS, qui exercent une activité non professionnelle et dont le siège est en France,
- et, sous réserve des conventions internationales, les personnes morales ou organismes non résidents, qui réalisent, à titre occasionnel, des plus-values lors de la cession à titre onéreux d'immeubles sis en France ou de droits relatifs à un immeuble sis en France, autres que des terrains à bâtir.

Sont dispensées de déposer une déclaration n° 2048-IMM-SD, les personnes qui réalisent des plus-values :

- égales à zéro ;
- exonérées par l'application de l'abattement pour durée de détention (soit pour les immeubles détenus depuis plus de 30 ans) ou d'une disposition expresse (confer ci-dessous les cas d'exonération).

À cet effet, sont exonérées, sous certaines conditions, les plus-values réalisées :

- lors de la cession d'un immeuble par des titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième catégories prévues à l'article L 341-4 du code de la sécurité sociale ;
- lors de la cession de la résidence principale du cédant au jour de la cession ainsi que ses dépendances immédiates et nécessaires ;
- lors de la cession de l'ancienne résidence principale des personnes qui résident dans un établissement social, médico-social, d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés ;
- lors de la première cession d'un logement autre que la résidence principale sous condition de emploi de tout ou partie du prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à l'habitation principale ;
- lors de la cession d'un droit de surélévation sous condition que le cessionnaire s'engage à achever les locaux destinés à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition ;
- lors de la cession d'immeubles pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation ;
- lors de certaines opérations de remembrement ou d'opérations assimilées ;
- lors de la cession d'immeubles dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € ;
- par des contribuables non résidents pour la cession d'un logement situé en France ;
- lors de certains partages ;
- lors de la cession d'immeubles réalisées directement ou indirectement au profit d'organismes en charge du logement social.

S'agissant des non-résidents, seuls sont dispensés de déposer une déclaration n° 2048-IMM-SD ceux qui réalisent des plus-values :

- exonérées par l'effet de l'abattement pour durée de détention,
- lors de la cession d'immeubles dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €.

En outre, dès lors que la cession est supérieure à 150 000 €, la déclaration doit comporter la désignation d'un représentant accrédité (cadre : désignation d'un représentant accrédité) pour :

- les cédants domiciliés, établis ou constitués dans un État non partie à l'accord sur l'Espace économique européen (EEE) ou dans un État partie à cet accord mais n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement de l'impôt ;