

DÉCLARATION DE PLUS-VALUE
SUR LES CESSIONS D'IMMEUBLES OU DE DROITS IMMOBILIERS.....
TAXE FORFAITAIRE
SUR LA PREMIERE CESSION DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES.....

Impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière (CGI, art. 150 U et 150 UC-I)
 Prélèvement dû par les non-résidents assujettis ou non à l'impôt sur le revenu (CGI, art. 244 bis A)
 Taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus devenus constructibles (CGI, art. 1529)

Rédacteur de l'acte	
Nom	
Adresse	
Numéro CRPCEN	
Désignation du cédant (Si l'immeuble est détenu par une société ou par un fonds de placement immobilier, remplir p. 3)	
Nom et prénoms ou forme et dénomination	
Adresse du domicile ou siège social	
Pays	
Numéro SIREN et code APE	
Désignation du représentant accrédité pour les non-résidents ou les associés ou porteurs de parts non-résidents	
Nom et prénoms ou dénomination sociale	
Adresse ou siège 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, si ce même vendeur est une personne morale passible de la taxe annuelle de 3% prévue à l'article 990 D du code précité, 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.	
⁽¹⁾ Si le représentant est une personne morale, indiquez la qualité du signataire (gérant, président-directeur général...).	
Fait à _____ le _____	Signature (précédée de la mention « lu et approuvé »)
Désignation du bien cédé	
Nature (construction, terrain à bâtir, terre agricole, etc.)	
Si terrain nu rendu constructible, préciser la date du document local d'urbanisme ayant rendu le terrain constructible	[_:_] [_:_] [_:][_:_]
Superficie et désignation cadastrale Si peuplement forestier préciser le nombre d'hectares cédés	
Adresse de l'immeuble	
Renseignements relatifs à la cession	
Nature et date du transfert de propriété	
Nom ou dénomination de l'acquéreur	
Adresse ou siège social de l'acquéreur	
Numéro SIREN et code APE	
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 <input type="checkbox"/> par succession <input type="checkbox"/> par donation <input type="checkbox"/>
Le bien cédé est-il détenu en indivision ?	OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> Pourcentage détenu en indivision _____ %

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 (notamment, frais de représentation fiscale).....	-	
13 Prix de cession corrigé (lignes 10 + 11 - 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 (lignes 20 + 21 + 22 + 23 + 24)		-
30 Plus-value brute (ligne 13 – ligne 25)		=
Détermination de la plus-value nette imposable		
40 Abattement pour durée de détention		
41 Nombre d'années de détention au-delà de la 5 ^{ème} année.....		
42 Taux de la réduction (ligne 41 x 10%).....		%
43 Montant de la réduction (ligne 30 x ligne 42)		-
44 Plus-value imposable (ligne 30 – ligne 43)		=
<i>Lorsqu'une même cession porte sur des biens pour lesquels sont prévues des règles différentes (acquisitions successives de fractions divisées ou indivises notamment), il convient de remplir les lignes 10 à 43 pour chacune des fractions (utilisez plusieurs 2048-Imm page 2).</i>		
45 Plus-value imposable globale.....		=
<i>La ligne 45 doit comprendre le total des plus-values déterminées pour chaque fraction de bien.</i>		
46 Abattement fixe.....		-
50 Plus-value nette imposable (ligne 44 ou 45 – ligne 46)		=
Cession par une société ou un FPI- Détermination de la quote-part de plus-value imposable (remplissez la page 3)		
51 Pourcentage dégagé case A (p.3) x ligne 50		=
52 Pourcentage dégagé case B (p.3) x ligne 50		=
53 Pourcentage dégagé case C (p.3) x ligne 50		=
LIQUIDATION DES DROITS ET MODE DE PAIEMENT		
60 Montant de l'impôt		
61 Montant dû au titre de l'imposition à 16% (lignes 50 ou (51 + 52)) x 16%.....		=
<i>Personnes physiques résidentes de France ou d'un autre Etat membre de la Communauté Européenne + Islande et Norvège (voir tableau page 3)</i>		
62 Montant dû au titre de l'imposition à 33,1/3% (lignes 50 ou (53 + 300)) x 33,1/3%		=
<i>Autres non-résidents (voir tableau page 3 et remplir la page 4 si nécessaire)</i>		
63 Abattement représentatif du forfait forestier (si le cédant est une personne physique résidente).....		-
64 Montant de l'impôt dû après abattement (lignes 61 + 62) – ligne 63		=
<i>Les prélèvements sociaux ci-dessous sont dus uniquement par les résidents de France</i>		
70 Montant de la CSG (lignes 50 ou 51) x 8,2%		=
71 Montant de la CRDS (lignes 50 ou 51) x 0,5%		=
72 Montant du prélèvement social (lignes 50 ou 51) x 2%		=
73 Montant de la contribution additionnelle au prélèvement social (lignes 50 ou 51) x 0,3%		=
TOTAL A PAYER (lignes 64 + 70 + 71 + 72 + 73)		=
<i>En cas de paiement par chèque, établissez-le à l'ordre du Trésor Public</i>		Signature du cédant
A	le	
CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION		
N° Droits	PRISE EN RECETTE Date	N° Droits Date
Pénalités		Pénalités

CETTE PAGE EST À REMPLIR UNIQUEMENT 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

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, utilisez plusieurs page 3)			Parts des droits sociaux soumis au régime :					
			PV des particuliers (1)			PV des sociétés étrangères	PV professionnelles	
			Résidents de France	Non-résidents de France				
	Résidents d'un Etat membre de la CE(2)	Résidents d'un autre Etat						
			16%	16%	33,1/3%	33,1/3%		
1	Nom ou désignation Personne physique <input type="checkbox"/> Personne morale <input type="checkbox"/> Adresse ou siège Numéro SIREN		%	%	%	%	%	
2	Nom ou désignation Personne physique <input type="checkbox"/> Personne morale <input type="checkbox"/> Adresse ou siège Numéro SIREN		%	%	%	%	%	
3	Nom ou désignation Personne physique <input type="checkbox"/> Personne morale <input type="checkbox"/> Adresse ou siège Numéro SIREN		%	%	%	%	%	
4	Nom ou désignation Personne physique <input type="checkbox"/> Personne morale <input type="checkbox"/> Adresse ou siège Numéro SIREN		%	%	%	%	%	
5	Nom ou désignation Personne physique <input type="checkbox"/> Personne morale <input type="checkbox"/> Adresse ou siège Numéro SIREN		%	%	%	%	%	
6	Nom ou désignation Personne physique <input type="checkbox"/> Personne morale <input type="checkbox"/> Adresse ou siège Numéro SIREN		%	%	%	%	%	
% de la case A, B et C à utiliser pour déterminer la quote-part de plus-value imposable (lignes 51, 52 et 53 p. 2)			A	%	B	%	C	%
% de la case D à utiliser pour déterminer la quote-part de plus-value imposable (ligne 300 p.4)							D	%
Montant du prix de cession correspondant aux droits sociaux des non-résidents (total des pourcentages dégagés aux cases B, C et D x ligne 10 ou ligne 100) (si supérieur à 150 000 €, désignation obligatoire d'un représentant accrédité)								
TAUX D'IMPOSITION HORS PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX								
Personnes physiques								
Résidents de France								16%
Résidents hors de France			résident d'un Etat membre de la Communauté Européenne ⁽²⁾					16%
			résident d'un autre Etat					33,1/3%
Fonds de placement immobilier (FPI), sociétés ou groupements dont les bénéfices sont imposés au nom des associés (remplir la page 3)								
FPI, sociétés ou groupement dont le siège est situé en France								
Associé ou porteur de parts personne physique			résident en France ou d'un Etat membre de la Communauté Européenne ⁽²⁾					16%
			résident d'un autre Etat					33,1/3%
Associé ou porteur de parts personne morale			résident en France					16% ou taux IR ou IS
			Non-résident					33,1/3%
Sociétés ou organismes dont le siège est situé hors de France								
Associé personne physique			résident en France ou d'un Etat membre de la Communauté Européenne ⁽²⁾					16%
			résident d'un autre Etat					33,1/3%
Associé personne morale			résident ou non-résident en France					33,1/3%
Autres sociétés ou organismes dont le siège est situé hors de France								
Sociétés ou organismes dont le siège est situé hors de France (remplir la page 4)								33,1/3%

⁽¹⁾ Y compris pour les sociétés dont les bénéfices sont imposés au nom des associés.

⁽²⁾ + Islande et Norvège.

**CETTE PAGE EST À REMPLIR UNIQUEMENT LORSQUE LE PRELÈVEMENT EST DÛ PAR DES SOCIÉTÉS
NON-RÉSIDENTES NON ASSUJETTIES À L'IMPÔT SUR LE REVENU (ancien imprimé 2090 bis)**

Détermination de la plus-value brute ⁽¹⁾		
100 Prix de cession ou indemnité d'expropriation		
110 Frais et indemnités supportés par l'acquéreur.....	+	
120 Frais et taxes supportés par le vendeur.....	-	
130 Prix de cession corrigé (lignes 100 + 110 - 120).....		=
200 Prix d'acquisition ou valeur vénale		
210 Frais d'acquisition.....	+	
220 Dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement	+	
230 Correction applicable aux immeubles bâtis	-	
(report du total de la colonne E du tableau ci-dessous)		
240 Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé (lignes 200 + 210 + 220 - 230).....		=
Détermination de la plus-value imposable		
300 Plus-value imposable		
(lignes 130 – 240) ou [(lignes 130 – 240) x pourcentage dégagé case D de la page 3] si la société étrangère est associée d'une société qui relève des articles 8 à 8 ter du CGI et dont le siège est en France		
		à prendre en compte pour le calcul de la ligne 62 (p. 2)

Correction applicable au prix d'acquisition ou à la valeur vénale des immeubles bâtis					
Nature Immeuble bâti ou dépense ⁽²⁾	Prix ou valeur net(te) Montant des dépenses ⁽³⁾	Nombre d'années entières de détention ⁽⁴⁾	Taux par année entière de détention	Taux global (col. B x col. C)	Montant de la correction (col. A x col. D)
	Colonne A	Colonne B	Colonne C	Colonne D	Colonne E
			2 %		
			2 %		
			2 %		
			2 %		
			2 %		
			2 %		
Total de la colonne E					
					à reporter ligne 230 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 bénéficier de cette mesure, l'immeuble doit être affecté à cette exploitation en France et être inscrit, depuis son acquisition, 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 p. 4, 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 3, leur part de droits sociaux dans la colonne « Plus-values professionnelles ».

⁽²⁾ Si la correction est afférente à un immeuble bâti, indiquer « I » ; si elle concerne une dépense, indiquer « D ».

⁽³⁾ En regard de la lettre « I », indiquer le prix ou la valeur nette correspondant à l'immeuble bâti.
En regard de la lettre « D », indiquer le montant des dépenses afférentes au seul immeuble bâti.

⁽⁴⁾ 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.

**CETTE PAGE EST À REMPLIR UNIQUEMENT LORSQUE LA TAXE FORFAITAIRE
SUR LA CESSION DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES EST DUE (1)**

DETERMINATION DE LA BASE TAXABLE

01 Prix de cession du terrain ⁽²⁾		
011 Charges et indemnités supportées par l'acquéreur	+	
012 Frais et taxes supportés par le vendeur (notamment TVA acquittée)	-	
013 Prix de cession corrigé (lignes 01 + 011 – 012)		=
02 Base imposable ⁽³⁾ (ligne 013 x 2/3)		=

LIQUIDATION DE LA TAXE FORFAITAIRE

03 Montant de la taxe due ⁽⁴⁾ (ligne 02 x 10%).....		=
---	--	---

- (1) La taxe forfaitaire s'applique à la première cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement :
- soit par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ;
 - soit par une carte communale dans une zone constructible.
- Elle est instituée par une délibération du conseil municipal ou de l'organisme délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, lorsque celui-ci est compétent pour l'élaboration des documents locaux d'urbanisme.
- Elle s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements soumis à l'impôt sur le revenu selon le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers dans les conditions prévues à l'article 150 U du CGI, et par les contribuables domiciliés hors de France, soumis au prélèvement dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du même code.
- Elle ne s'applique pas aux cessions de terrains exonérées en matière de plus-values immobilières des particuliers en vertu des 3° à 8° de l'article 150 U du CGI. Il s'agit des cessions de terrains :
- qui constituent des dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale du cédant au jour de la cession ou de l'habitation en France des non-résidents ;
 - pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation ;
 - échangés dans le cadre d'opérations de remembrement ;
 - dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € ;
 - intervenues avant le 31 décembre 2007 à un organisme en charge du logement social ;
 - intervenues avant le 31 décembre 2007 à une collectivité territoriale en vue de leur cession à un organisme en charge du logement social.
- En outre, la taxe ne s'applique pas aux cessions :
- de terrains classés en zones constructibles depuis plus de 18 ans ;
 - dont le prix du terrain est inférieur au triple du prix d'acquisition.
- (2) Le prix de cession à retenir pour déterminer la base imposable est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte. Il est majoré des charges et indemnités mentionnées à l'article 683 I-2° alinéa du CGI. Il est réduit, sur justificatifs, du montant de la TVA acquittée et des frais définis par décret supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession.
- (3) Pour le calcul de la taxe forfaitaire, il convient de retenir une base taxable égale aux deux tiers du prix de cession du terrain, réputée représenter forfaitairement l'accroissement de valeur résultant du classement de celui-ci en zone constructible.
- (4) La taxe forfaitaire est égale à 10% de ce montant. Elle est due par le cédant et se cumule, le cas échéant, avec l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière. Lorsque le terrain cédé est détenu depuis plus de 15 ans par le contribuable, l'exonération de plus-value reste acquise et seule la taxe forfaitaire est alors due, sous réserve des cas d'exonérations précités.

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

PRISE EN RECETTE		PRISE EN CHARGE	
N°	Date	N°	Date
Droits		Droits	
Pénalités		Pénalités	