



12359*02

ANNÉE 2005

2048-IMM-SD
(01-2005)

DÉCLARATION DE PLUS-VALUE SUR LES CESSIONS D'IMMEUBLES OU DE DROITS IMMOBILIERS

Impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière (CGI, art. 150 U)
Prélèvement dû par les non-résidents assujettis ou non à l'impôt sur le revenu (CGI, art. 244 bis A)
Ce nouvel imprimé se substitue aux imprimés n° 2048 Imm, 2090 et 2090 bis

Rédacteur de l'acte	
Nom	
Adresse	
Numéro CRPCEN	
Désignation du cédant (Si l'immeuble est détenu par une société 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 associés non-résidents	
Nom et prénoms ou dénomination sociale	
Adresse ou siège social en France	
<p>Engagement du représentant : Je soussigné _____, agissant en qualité de (1) _____, accepte de représenter le vendeur non-résident désigné ci-dessus ou les associés non-résidents de la société cédante désignée ci-dessus, dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du code général des impôts. 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.</p>	
(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.)	
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 ?	

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>La ligne 44 doit comprendre le total des plus-values déterminées pour chaque fraction de bien. 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 incluse pour chacune des fractions (utilisez plusieurs 2048 Imm p.2).</i>		
45 Abattement fixe (1 000 €).....		-
50 Plus-value nette imposable (ligne 44 – ligne 45)		=

Cession par une société - 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 %..... Résidents de France et non-résidents personnes physiques communautaires (voir tableau page 3)		=
62 Montant dû au titre de l'imposition à 33,1/3 % (lignes 50 ou (53 + 300)) x 33,1/3 %..... Autres non-résidents (voir tableau page 3)		=
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)		=

En cas de paiement par chèque, établissez-le à l'ordre du **Trésor Public**
A le

Signature du cédant

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

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

CETTE PAGE EST À REMPLIR UNIQUEMENT LORSQUE L'IMMEUBLE EST DÉTENU PAR UNE SOCIÉTÉ

Désignation des associés présents à la date de cession de l'immeuble								
Identification des associés (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 33,1/3%	PV professionnelles BIC, BNC, BA, IS (cf. renvoi 1 page 4)	
			Résidents de France 16%	Non-résidents de France				
			Résidents de la CE (2) 16%	Résidents hors CE 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 %
Sociétés dont les bénéfices sont imposés au nom des associés		
Sociétés dont le siège est situé en 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 en France	16 % ou taux IR ou IS
	Non-résident	33,1/3 %
Sociétés 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 dont le siège est situé hors de France		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(e) (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) <i>Colonne A</i>	Nombre d'années entières de détention (4) <i>Colonne B</i>	Taux par année entière de détention <i>Colonne C</i>	Taux global (col. B x col. C) <i>Colonne D</i>	Montant de la correction (col. A x col. D) <i>Colonne E</i>
			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.