

Formulaire à utiliser pour les cessions d'immeubles ou de droits immobiliers autres que des terrains à bâtir intervenues à compter du 1^{er} septembre 2014

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)

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 : Maître Philippe PERROT		
ADRESSE : 1 rue Tupin 69002 LYON		
NUMÉRO CRPCEN : 69012		
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 DENOMINATION : M. Daniel ESKENAZI, et Mme Michèle VERTAT, son épouse		
ADRESSE DU DOMICILE OU SIÈGE SOCIAL : 35 rue du Vieux Moulin, 1950 SION		
PAYS : SUISSE		
NUMÉRO SIREN ET CODE ACTIVITÉ :		
DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT ACCRÉDITÉ POUR LES NON-RÉSIDENTS OU LES ASSOCIÉS OU PORTEURS DE PARTS NON-RÉSIDENTS		
NOM ET PRÉNOMS OU DÉNOMINATION SOCIALE : ILIADE S.A.R.L.		
ADRESSE OU SIÈGE SOCIAL EN FRANCE : 455 promenade des Anglais, Immeuble Nice Premier A, 06299 NICE Cedex 03		
<p><i>Engagement du représentant:</i> Je soussigné ..Nathalie REVAUD....., agissant en qualité de⁽¹⁾ ..Gérante d'ILIADE....., 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.</p> <p>Fait à ..Nice....., le ..21/03/2016..... Signature (précédée de la mention "lu et approuvé").</p> <p><i>(1) Si le représentant est une personne morale, indiquer la qualité du signataire (gérant, président-directeur général...).</i></p>		
DÉSIGNATION DU BIEN CÉDÉ		
NATURE (construction, terre agricole...): Une maison à usage d'habitation, garage, local technique, piscine et terrain		
SUPERFICIE : ...9.a.83.ca.....	DESIGNATION CADASTRALE :Section AI n°215.....	SI PEUPEMENT FORESTIER, PRÉCISER LE NOMBRE D'HECTARES CÉDÉS :
ADRESSE DE L'IMMEUBLE : Villa l'Oustau, Route de Sainte Anne, Quartier Saint Joseph, 83990 SAINT TROPEZ		
RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA CESSION		
NATURE ET DATE DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ : Vente en date du 10 décembre 2014		
NOM OU DÉNOMINATION DE L'ACQUÉREUR : M. Alexander KINDLER		
ADRESSE OU SIÈGE SOCIAL DE L'ACQUÉREUR : Henrich-Puthon Strasse 3, SALZBURG (AUTRICHE)		
NUMÉRO SIREN ET CODE ACTIVITÉ :		
ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ⁽²⁾		
DATE D'ACQUISITION DU BIEN CEDE : ..06 / 10 / 2003..	DATE DE DÉBUT DES TRAVAUX (pour une construction) : ___ / ___ / _____	DATE D'ACQUISITION DU TERRAIN (pour une construction) : ___ / ___ / _____
LE BIEN CEDE EST-IL DETENU EN INDIVISION ? <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> OUI		MODE D'ACQUISITION DU BIEN CEDE : <input checked="" type="checkbox"/> à titre onéreux <input type="checkbox"/> par succession <input type="checkbox"/> par donation
		POURCENTAGE DETENU EN INDIVISION :100.....%

⁽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).

I – LIQUIDATION DE L'IMPÔT SUR LE REVENU AFFÉRENT À LA PLUS-VALUE

DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE

10. PRIX DE CESSION OU INDEMNITÉ D'EXPROPRIATION	4 503 410 €	
11. CHARGES ET INDEMNITÉS SUPPORTÉES PAR L'ACQUÉREUR	€	
12. FRAIS ET TAXES SUPPORTÉS PAR LE VENDEUR (NOTAMMENT FRAIS DE REPRÉSENTATION FISCALE)	22 320 €	
13. PRIX DE CESSION CORRIGÉ (LIGNE 10 + LIGNE 11 – LIGNE 12)		4 481 090 €
20. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VÉNALE	1 527 500 €	
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)	188 741 €	
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)	229 125 €	Forfait de 15%
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)		1 945 366 €
30. PLUS-VALUE BRUTE (LIGNE 13 – LIGNE 25)		= 2 535 724 €

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

40. ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION		
41. NOMBRE D'ANNÉES DE DÉTENTION AU-DELÀ DE LA 5 ^{ÈME} ANNÉE	6	
42. TAUX DE LA RÉDUCTION (VOIR TABLEAU EN PAGE 7)	36 %	
43. MONTANT DE LA RÉDUCTION (LIGNE 30 x LIGNE 42)		912 861 €
44. PLUS-VALUE IMPOSABLE [(LIGNE 30 – LIGNE 43) OU TOTAL DES LIGNES 44 SI PLUSIEURS 2048-IMM-SD PAGE 2] <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 44 pour chacune des fractions (utiliser plusieurs 2048-IMM-SD page 2).</i>		1 622 863 €
45. MONTANT DE LA PLUS-VALUE BÉNÉFICIAIRE, SOUS CONDITIONS, DE L'EXONÉRATION AU TITRE DE LA PREMIÈRE CESSION D'UN LOGEMENT EN VUE DE L'ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE (CGI, 1 ^{er} BIS DU II DE L'ARTICLE 150 U)		€
46. PLUS-VALUE IMPOSABLE AVANT ABATTEMENT EXCEPTIONNEL [LIGNE 44 OU (LIGNE 44 – LIGNE 45)]		1 622 863 €
47. ABATTEMENT EXCEPTIONNEL DE 25% ⁽¹⁾ (LIGNE 46 x 25%)		€
48. PLUS-VALUE IMPOSABLE APRÈS ABATTEMENT EXCEPTIONNEL (LIGNE 46 – LIGNE 47)		1 622 863 €
49. MONTANT DE LA PLUS-VALUE BÉNÉFICIAIRE, SOUS CONDITIONS, DE L'EXONÉRATION AU PROFIT DES PERSONNES PHYSIQUES NON RÉSIDENTES, DANS LA LIMITE DE 150 000 € (CGI, 2 ^e DU II DE L'ARTICLE 150 U)		€
49 bis. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE [LIGNE 48 OU (LIGNE 48 – LIGNE 49)]		1 622 863 €
50. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE GLOBALE [LIGNE 49 bis]		= 1 622 863 €

CESSION PAR UNE SOCIÉTÉ OU UN FPI. 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	€
53. POURCENTAGE DÉGAGÉ CASE C (PAGE 4) X LIGNE 50	€
54. POURCENTAGE DÉGAGÉ CASE CA (PAGE 4) X LIGNE 50	€
55. TOTAL DES LIGNES 51, 52, 53 ET 54	€

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

60. MONTANT DE L'IMPÔT	
61. MONTANT DÛ PAR LES PERSONNES RÉSIDENTES DE FRANCE OU D'UN AUTRE ETAT MEMBRE DE L'EEE ⁽²⁾ (voir tableau page 6 et remplir page 4 si nécessaire). IMPOSITION À 19% POUR LES PERSONNES PHYSIQUES [LIGNE 50 OU (LIGNE 51 + LIGNE 52) x 19%] IMPOSITION À 15% OU 19% OU 33,1/3% POUR LES PERSONNES MORALES NON ASSUJETTIES À L'IR (LIGNE 400 x 15% OU 19% OU 33,1/3%)	308 344 €
62. MONTANT DÛ PAR LES AUTRES PERSONNES (voir tableau page 6 et remplir page 4 si nécessaire) IMPOSITION À 33,1/3% [LIGNE 50 OU (LIGNE 53 + LIGNE 400) x 33,1/3%] IMPOSITION À 75% POUR LES PERSONNES RÉSIDENTES D'UN ETNC ⁽³⁾ : [LIGNE 50 OU (LIGNE 54 + LIGNE 400) x 75%]	€
63. ABATTEMENT REPRÉSENTATIF DU FORFAIT FORESTIER (SI LE CÉDANT EST UNE PERSONNE PHYSIQUE RÉSIDENTE)	€
64. MONTANT DE L'IMPÔT DÛ APRÈS ABATTEMENT FORESTIER [(LIGNE 61 + LIGNE 62) – LIGNE 63]	= 308 344 €
70. TAXE PRÉVUE À L'ARTICLE 1609 NONIES G DU CGI [(LIGNE 50 OU 55) X TAUX] (pour le calcul, cf. tableau page 8)	= 97 372 €

⁽¹⁾ Applicable aux plus-values réalisées au titre des cessions portant sur des biens immobiliers bâtis situés dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts intervenues entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2014. Cet abattement s'applique également aux cessions intervenues entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2016, à la condition qu'elles soient précédées d'une promesse de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2014. L'application de l'abattement exceptionnel de 25 % est conditionnée, dans tous les cas, à un engagement de l'acquéreur de démolir les constructions existantes en vue de réaliser des logements dans un délai de quatre ans à compter de l'acquisition.

⁽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 PRÉLEVEMENTS SOCIAUX AFFÉRENTS À LA PLUS-VALUE

DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE

30. PLUS-VALUE BRUTE (VOIR PAGE 2) = 2 535 724 €

DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE AUX PRÉLEVEMENTS SOCIAUX

90. ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION			
91. NOMBRE D'ANNÉES DE DÉTENTION AU-DELÀ DE LA 5 ^{ÈME} ANNÉE		6	
92. TAUX DE LA RÉDUCTION (VOIR TABLEAU EN PAGE 7)		9,90 %	
93. MONTANT DE LA RÉDUCTION (LIGNE 30 x LIGNE 92)			251 037 €
94. PLUS-VALUE IMPOSABLE [(LIGNE 30 – LIGNE 93) OU TOTAL DES LIGNES 94 SI PLUSIEURS 2048-IMM-SD PAGE 3] <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 30 et 90 à 94 pour chacune des fractions (utiliser plusieurs 2048-IMM-SD page 3).</i>			2 284 687 €
95. MONTANT DE LA PLUS-VALUE BÉNÉFICIAIRE, SOUS CONDITIONS, DE L'EXONÉRATION AU TITRE DE LA PREMIÈRE CÉSSION D'UN LOGEMENT EN VUE DE L'ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE (CGI, 1 ^{er} BIS DU II DE L'ARTICLE 150 U)			€
96. PLUS-VALUE IMPOSABLE AVANT ABATTEMENT EXCEPTIONNEL [LIGNE 94 OU (LIGNE 94 – LIGNE 95)]			2 284 687 €
97. ABATTEMENT EXCEPTIONNEL DE 25% ⁽¹⁾ (LIGNE 96 x 25%)			€
98. PLUS-VALUE IMPOSABLE APRÈS ABATTEMENT EXCEPTIONNEL (LIGNE 96 – LIGNE 97)			2 284 687 €
99. MONTANT DE LA PLUS-VALUE BÉNÉFICIAIRE, SOUS CONDITIONS, DE L'EXONÉRATION AU PROFIT DES PERSONNES PHYSIQUES NON RÉSIDENTES, DANS LA LIMITE DE 150 000 € (CGI, 2 ^o DU II DE L'ARTICLE 150 U)			€
99 bis. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE [LIGNE 98 OU (LIGNE 98 – LIGNE 99)]			2 284 687 €
100. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE GLOBALE [LIGNE 99 bis]			= 2 284 687 €

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

CALCUL DES DROITS DUS AU TITRE DES PRÉLEVEMENTS SOCIAUX

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

110. MONTANT DE LA CSG [(LIGNE 100 OU 105) x 8,2%]	187 344 €
111. MONTANT DE LA CRDS [(LIGNE 100 OU 105) x 0,5%]	11 423 €
112. MONTANT DU PRÉLÈVEMENT SOCIAL [(LIGNE 100 OU 105) x 4,5%]	102 811 €
113. MONTANT DE LA CONTRIBUTION ADDITIONNELLE « SOLIDARITÉ AUTONOMIE » AU PRÉLÈVEMENT SOCIAL [(LIGNE 100 OU 105) x 0,3%]	6 854 €
114. MONTANT DU PRÉLÈVEMENT DE SOLIDARITÉ [(LIGNE 100 OU 105) x 2%]	45 694 €

III – TOTAL À PAYER

SOMME DES LIGNES 64, 70, 110, 111, 112, 113 ET 114 = -- 759 842 -- €
(EN CAS DE PAIEMENT PAR CHÈQUE, L'ÉTABLIR À L'ORDRE DU TRÉSOR PUBLIC).

A ..Nice....., le 13 / 11 / 2014

Signature du cédant :

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

PRISE EN RECETTE		PRISE EN CHARGE	
N°	DATE ___ / ___ / _____	N°	DATE ___ / ___ / _____
DROITS		DROITS	
PÉNALITÉS		PÉNALITÉS	

⁽¹⁾ Applicable aux plus-values réalisées au titre des cessions portant sur des biens immobiliers bâtis situés dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts intervenues entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2014. Cet abattement s'applique également aux cessions intervenues entre le 1^{er} janvier 2015 et le 31 décembre 2016, à la condition qu'elles soient précédées d'une promesse de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2014. L'application de l'abattement exceptionnel de 25 % est conditionnée, dans tous les cas, à un engagement de l'acquéreur de démolir les constructions existantes en vue de réaliser des logements dans un délai de quatre ans à compter de l'acquisition.

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.

DÉSIGNATION DES ASSOCIÉS OU PORTEURS DE PARTS PRÉSENTS À LA DATE DE CESSIION 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 PROFES- SIONNELLES BIC, BNC, BA, IS
		RÉSIDENTS DE FRANCE	NON-RÉSIDENTS DE FRANCE		RÉSIDENTS D'UN ÉTAT MEMBRE DE L'EEE ⁽¹⁾ (2)	RÉSIDENTS D'UN AUTRE ÉTAT	RÉSIDENTS D'UN AUTRE ÉTAT	
			RÉSIDENTS D'UN ÉTAT MEMBRE DE L'EEE ⁽¹⁾	RÉSIDENTS D'UN AUTRE ÉTAT				
19%	19%	33,1/3 %	75% ⁽³⁾	15 ou 19 ou 33,1/3%	33,1/3 %	75% ⁽³⁾		
1	NOM OU DÉSIGNATION : PERSONNE <input type="checkbox"/> PHYSIQUE <input type="checkbox"/> MORALE ADRESSE OU SIÈGE : NUMÉRO SIREN :	%	%	%	%	%	%	
2	NOM OU DÉSIGNATION : PERSONNE <input type="checkbox"/> PHYSIQUE <input type="checkbox"/> MORALE ADRESSE OU SIÈGE : NUMÉRO SIREN :	%	%	%	%	%	%	
3	NOM OU DÉSIGNATION : PERSONNE <input type="checkbox"/> PHYSIQUE <input type="checkbox"/> MORALE ADRESSE OU SIÈGE : NUMÉRO SIREN :	%	%	%	%	%	%	
4	NOM OU DÉSIGNATION : PERSONNE <input type="checkbox"/> PHYSIQUE <input type="checkbox"/> MORALE ADRESSE OU SIÈGE : NUMÉRO SIREN :	%	%	%	%	%	%	
5	NOM OU DÉSIGNATION : PERSONNE <input type="checkbox"/> PHYSIQUE <input type="checkbox"/> MORALE ADRESSE OU SIÈGE : NUMÉRO SIREN :	%	%	%	%	%	%	
6	NOM OU DÉSIGNATION : PERSONNE <input type="checkbox"/> PHYSIQUE <input type="checkbox"/> MORALE ADRESSE OU SIÈGE : NUMÉRO SIREN :	%	%	%	%	%	%	
% DES CASSES A, B, C, ET CA À 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).		A	B	C	CA	D	DA	E
% DES CASSES D, DA ET E À UTILISER POUR DETERMINER LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (LIGNE 400, PAGE 5).		%	%	%	%	%	%	%
MONTANT DU PRIX DE CESSIION CORRESPONDANT AUX DROITS SOCIAUX DES NON-RÉSIDENTS (TOTAL DES POURCENTAGES DÉGAGÉS AUX CASSES B, C, CA, D, DA ET E MULTIPLIÉ 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 À L'IMPÔT SUR LE REVENU (ANCIEN IMPRIMÉ N° 2090 BIS),
REMPILIR LE CADRE CI-DESSOUS.

DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE ⁽¹⁾	
200. PRIX DE CESSION OU INDEMNITÉ D'EXPROPRIATION	€
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)	€
300. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VÉNALE	€
310. FRAIS D'ACQUISITION	€
320. DÉPENSES DE CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION, AGRANDISSEMENT OU AMÉLIORATION ⁽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 VÉNALE CORRIGÉ (LIGNE 300 + LIGNE 310 + LIGNE 320 + ou - LIGNE 330)	€

DÉTERMINATION 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 SOCIÉTÉ ÉTRANGÈRE EST ASSOCIÉE D'UNE SOCIÉTÉ QUI RELEVÉ DES ARTICLES 8 À 8TER DU CGI ET DONT LE SIÈGE EST EN FRANCE.	= €

CORRECTION APPLICABLE AU PRIX D'ACQUISITION OU À LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES BATIS						
NATURE IMMEUBLE : BATI « I » OU DÉPENSE « D » ⁽³⁾	PRIX OU VALEUR NET(TE). MONTANT DES DÉPENSES ⁽⁴⁾	NOMBRE D'ANNÉES ENTIÈRES DE DÉTENTION ⁽⁵⁾	Taux PAR ANNÉE DE DÉTENTION	Taux GLOBAL (COL. B X COL. C)	MONTANT DE LA CORRECTION (COL. A X COL. D)	RÉINTÉGRATION DES AMORTISSEMENTS AFFÉRENTS 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		
CÉDANT : PERSONNE PHYSIQUE		
RÉSIDENT DE FRANCE		19% + PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX ⁽¹⁾ OU IMPÔT SUR LE REVENU ⁽²⁾
RÉSIDENT HORS DE FRANCE	RÉSIDENT D'UN ETAT MEMBRE DE L'ESPACE ECONOMIQUE EUROPEEN (EEE) RÉSIDENT D'UN AUTRE ETAT RÉSIDENT D'UN ETAT OU TERRITOIRE NON COOPÉRATIF (ETNC) ⁽³⁾	19% 33,1/3% 75% } + PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX ⁽¹⁾
CÉDANT : FPI, SOCIÉTÉ OU GROUPEMENT DONT LES BÉNÉFICIAIRES SONT IMPOSÉS AU NOM DES ASSOCIÉS		
FPI, SOCIÉTÉ OU GROUPEMENT DONT LE SIÈGE EST EN FRANCE	ASSOCIÉ OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE PHYSIQUE ⁽⁵⁾ :	APPLICATION AUX ASSOCIÉS DES RÈGLES APPLICABLES AUX CÉDANTS PERSONNES PHYSIQUES
	ASSOCIÉ OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE MORALE SOUMISE À L'IS ⁽⁵⁾ :	APPLICATION AUX ASSOCIÉS DES RÈGLES APPLICABLES AUX CÉDANTS PERSONNES MORALES SOUMISES À L'IS
FPI, SOCIÉTÉ OU GROUPEMENT DONT LE SIÈGE EST HORS DE FRANCE	ASSOCIÉ OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE MORALE NON SOUMISE À L'IS ET DONT LE SIÈGE EST HORS DE FRANCE :	
	RÉSIDENT D'UN ETAT OU TERRITOIRE NON COOPÉRATIF (ETNC) ⁽³⁾ RÉSIDENT D'UN AUTRE ETAT	75% 33,1/3% } + PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX ⁽¹⁾
FPI, SOCIÉTÉ OU GROUPEMENT DONT LE SIÈGE EST HORS DE FRANCE	ASSOCIÉ OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE PHYSIQUE DANS L'EEE	19% } + PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX ⁽¹⁾
	ASSOCIÉ SDP DANS L'EEE	33,1/3% } + PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX ⁽¹⁾
	ASSOCIÉ (PEU IMPORTE SA QUALITÉ) : HORS DE L'EEE DANS UN ETNC ⁽³⁾	33,1/3% } + PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX SI L'ASSOCIÉ EST UNE PERSONNE PHYSIQUE ⁽¹⁾
	ASSOCIÉ PERSONNE MORALE SOUMISE À L'IS DANS L'EEE	Taux IS ⁽⁴⁾
CÉDANT : PERSONNE MORALE SOUMISE À L'IS		
SIÈGE EN FRANCE ⁽⁶⁾		Taux IS
SIÈGE HORS DE FRANCE	CÉDANT DANS L'EEE CÉDANT HORS DE L'EEE CÉDANT RÉSIDENT D'UN ETNC ⁽³⁾	Taux IS ⁽⁴⁾ 33,1/3% 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 bénéficiaires 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 RÉDUCTION POUR DURÉE DE DÉTENTION POUR LA DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE		
NOMBRE D'ANNÉES PLEINES DE DÉTENTION DE L'IMMEUBLE CÉDÉ	TAUX DE L'ABATTEMENT APPLICABLE POUR L'IMPOSITION A L'IMPÔT SUR LE REVENU ⁽¹⁾	TAUX DE L'ABATTEMENT APPLICABLE POUR L'IMPOSITION AUX PRÉLEVEMENTS SOCIAUX ⁽²⁾
DE 0 À 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 5^{ème} et jusqu'à la 21^{ème} et à 4 % au titre de la 22^{ème} année de détention révolue.

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

LORSQUE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE EST SUPÉRIEURE À 50 000 €, LA TAXE SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES ÉLEVÉES EST DUE ⁽¹⁾, UTILISER LE TABLEAU CI-DESSOUS POUR CALCULER SON MONTANT (CGI, ART. 1609 NONIES G).

MODALITÉS 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 1^{er} 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.

En outre, pour les cessions portant sur des biens immobiliers bâtis situés dans des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, telles que définies à l'article 232 du CGI et sous condition d'un engagement de l'acquéreur de démolir les constructions existantes en vue de réaliser des logements dans un délai de quatre ans à compter de l'acquisition, l'assiette de la taxe ainsi déterminée est réduite de l'abattement exceptionnel de 25 % mentionné en ligne 47 et en ligne 97 quand elle est acquittée au titre d'une cession :

- intervenant du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014 ;
- intervenant du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2016, à condition qu'elle soit précédée d'une promesse de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2014.

Le seuil de 50 000 € est donc apprécié après prise en compte de cet abattement.

⁽³⁾ 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.*