

**Formulaire à utiliser pour les cessions de terrains à bâtir intervenues
à compter du 1^{er} septembre 2014**

**DÉCLARATION DE PLUS-VALUE SUR LES CESSIONS DE TERRAINS À BÂTIR (DÉFINIS AU 1° DU 2 DU I DE
L'ARTICLE 257 DU CGI) OU DE DROITS S'Y RAPPORTANT**

**TAXE FORFAITAIRE SUR LA CESSION DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES
TAXE SUR LA CESSION A TITRE ONÉREUX DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES**

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 forfaitaire sur la cession de terrains nus devenus constructibles (CGI, art. 1529)
Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (CGI, art. 1605 nonies)

REDACTEUR DE L'ACTE	
NOM :	
ADRESSE :	
NUMÉRO CRPCEN :	
DESIGNATION DU CEDANT (SI L'IMMEUBLE EST DETENU PAR UNE SOCIÉTÉ OU PAR UN FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER., REMPLIR PAGE 3)	
NOM ET PRENOMS OU FORME ET DENOMINATION :	
ADRESSE DU DOMICILE OU SIEGE SOCIAL :	
PAYS :	
NUMERO SIREN ET CODE ACTIVITE :	
DESIGNATION DU REPRESENTANT ACCREDITÉ POUR LES NON-RESIDENTS OU LES ASSOCIÉS OU PORTEURS DE PARTS NON-RESIDENTS	
NOM ET PRENOMS OU DENOMINATION SOCIALE : ILIADE	
ADRESSE OU SIEGE SOCIAL EN FRANCE : 455 promenade des Anglais, Immeuble Nice Premier A, 06299 NICE Cedex 03	
<p><i>Engagement du représentant :</i> Je soussigné <u>Nathalie REVAUD</u>....., agissant en qualité de⁽¹⁾ <u>Présidente d'ILIADE</u>....., 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>	
Fait à <u>Nice</u>, le <u>31/10/2014</u> Signature (précédée de la mention "lu et approuvé").	
<small>⁽¹⁾ Si le représentant est une personne morale, indiquer la qualité du signataire (gérant, président-directeur général...).</small>	
DESIGNATION DU BIEN CEDE	
SI TERRAIN NU RENDU CONSTRUCTIBLE, préciser la date du document local d'urbanisme ayant rendu le terrain constructible _____ / ____ / _____	
SUPERFICIE :	DESIGNATION CADASTRALE :
ADRESSE DE L'IMMEUBLE :	
RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA CESSION	
NATURE ET DATE DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ :	
NOM OU DENOMINATION DE L'ACQUEREUR :	
ADRESSE OU SIEGE SOCIAL DE L'ACQUEREUR :	
NUMERO SIREN ET CODE ACTIVITE :	
ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ⁽²⁾	
DATE D'ACQUISITION DU BIEN CEDE _____ / ____ / _____	MODE D'ACQUISITION DU BIEN CEDE : <input type="checkbox"/> à titre onéreux <input type="checkbox"/> par succession <input type="checkbox"/> par donation
LE BIEN CEDE EST-IL DETENU EN INDIVISION ? <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/> OUI POURCENTAGE DETENU EN INDIVISION :%	

⁽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-TAB-SD page 1).

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

DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE

10. PRIX DE CESSION OU INDEMNITE D'EXPROPRIATION	€	
11. CHARGES ET INDEMNITES SUPPORTEES PAR L'ACQUEREUR	€	
12. FRAIS ET TAXES SUPPORTES PAR LE VENDEUR (NOTAMMENT FRAIS DE REPRESENTATION FISCALE)	€	
13. PRIX DE CESSION CORRIGE (LIGNE 10 + LIGNE 11 – LIGNE 12)		€
20. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VENALE	€	
21. CHARGES ET INDEMNITES (MONTANT REEL)	€	
22. FRAIS D'ACQUISITION : * À TITRE GRATUIT (MONTANT REEL)	€	
* À TITRE ONEREUX (MONTANT REEL OU FIXE À 7,5% DU PRIX D'ACQUISITION)	€	
23. DEPENSES D'AMELIORATION (MONTANT REEL)	€	
24. FRAIS DE VOIRIE, RESEAUX ET DISTRIBUTION	€	
25. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VENALE CORRIGE (LIGNE 20 + LIGNE 21 + LIGNE 22 + LIGNE 23 + LIGNE 24)		€
30. PLUS-VALUE BRUTE [LIGNE 13 – LIGNE 25]	=	€

DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE

40. ABATTEMENT POUR DUREE DE DETENTION		
41. NOMBRE D'ANNEES DE DETENTION AU-DELA DE LA 5 ^{EME} ANNEE		
42. TAUX DE LA REDUCTION (VOIR TABLEAU EN PAGE 7)	%	
43. MONTANT DE LA REDUCTION (LIGNE 30 x LIGNE 42)		€
44. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE [(LIGNE 30 – LIGNE 43) OU TOTAL DES LIGNES 44 SI PLUSIEURS 2048-TAB-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-TAB-SD page 2).</i>		€
45. ABATTEMENT EXCEPTIONNEL DE 30% (LIGNE 44 x 30%) ⁽¹⁾		€
46. PLUS-VALUE IMPOSABLE APRES ABATTEMENT EXCEPTIONNEL (LIGNE 44 - LIGNE 45)		€
50. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE GLOBALE [LIGNE 44 OU LIGNE 46]	=	€

CESSION PAR UNE SOCIETE OU UN FPI. DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (REMPLIR LA PAGE 4)

51. POURCENTAGE DEGAGE CASE A (PAGE 3) X LIGNE 50		€
52. POURCENTAGE DEGAGE CASE B (PAGE 3) X LIGNE 50		€
53. POURCENTAGE DEGAGE CASE C (PAGE 3) X LIGNE 50		€
54. POURCENTAGE DEGAGE CASE CA (PAGE 3) X LIGNE 50		€
55. TOTAL DES LIGNES 51, 52, 53 ET 54		€

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

60. MONTANT DE L'IMPOT		
61. MONTANT DÛ PAR LES PERSONNES RESIDENTES 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 ASSUJETTES À L'IR (LIGNE 400 x 15% OU 19% OU 33,1/3%)		€
62. MONTANT DÛ PAR LES AUTRES PERSONNES (voir tableau page 5 et remplir page 3 si nécessaire) IMPOSITION À 33,1/3% [LIGNE 50 OU (LIGNE 53 + LIGNE 400) x 33,1/3%]		€
IMPOSITION À 75% POUR LES PERSONNES RESIDENTES D'UN ETNC⁽³⁾ : [LIGNE 50 OU (LIGNE 54 + LIGNE 400) x 75%]		€
63. ABATTEMENT REPRESENTATIF DU FORFAIT FORESTIER (SI LE CEDANT EST UNE PERSONNE PHYSIQUE RESIDENTE)		€
64. MONTANT DE L'IMPOT DÛ APRES ABATTEMENT FORESTIER [(LIGNE 61 + LIGNE 62 - LIGNE 63)]		€

⁽¹⁾ Applicable aux plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir définis au 1° du 2 de I de l'article 257 du code général des impôts, à la double condition que la cession ait été engagée par une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015 et qu'elle soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine [Pour plus de précisions, il convient de se reporter aux § 340 à 440 du BOI-RFPI-PVI-20-20-20140910, publié au Bulletin officiel des Finances publiques-impôts (BOFiP-impôts)].

⁽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 PRELEVEMENTS SOCIAUX AFFERENTS A LA PLUS-VALUE	
DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE	
30. PLUS-VALUE BRUTE (VOIR PAGE 2)	= €
DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE AUX PRELEVEMENTS SOCIAUX	
90. ABATTEMENT POUR DUREE DE DETENTION	
91. NOMBRE D'ANNEES DE DETENTION AU-DELA DE LA 5 ^{EME} ANNEE	<input style="width: 100px;" type="text"/>
92. TAUX DE LA REDUCTION (VOIR TABLEAU EN PAGE 7)	<input style="width: 100px;" type="text"/> %
93. MONTANT DE LA REDUCTION (LIGNE 30 x LIGNE 92)	€
94. PLUS-VALUE IMPOSABLE [(LIGNE 30 – LIGNE 93) OU TOTAL DES LIGNES 94 SI PLUSIEURS 2048-TAB-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-TAB-SD page 3).</i>	€
95. ABATTEMENT EXCEPTIONNEL DE 30% ⁽¹⁾ (LIGNE 94 x 30%)	€
96. PLUS-VALUE IMPOSABLE APRES ABATTEMENT EXCEPTIONNEL (LIGNE 94 – LIGNE 95)	€
100. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE GLOBALE [LIGNE 94 ou LIGNE 96]	= €
CESSION PAR UNE SOCIETE OU UN FPI. DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (REMPLIR LA PAGE 4)	
101. POURCENTAGE DEGAGE CASE A (PAGE 4) X LIGNE 100	€
102. POURCENTAGE DEGAGE CASE B (PAGE 4) X LIGNE 100	€
103. POURCENTAGE DEGAGE CASE C (PAGE 4) X LIGNE 100	€
104. POURCENTAGE DEGAGE CASE CA (PAGE 4) X LIGNE 100	€
105. TOTAL DES LIGNES 101, 102, 103 ET 104	€
CALCUL DES DROITS DUS AU TITRE DES PRELEVEMENTS SOCIAUX	
(POUR L'APPLICATION DES PRELEVEMENTS SOCIAUX CI-DESSOUS, CF. TABLEAU « RAPPEL DES TAUX D'IMPOSITION » PAGE 6) :	
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 PRELEVEMENT SOCIAL [(LIGNE 100 OU 105) x 4,5%]	€
113. MONTANT DE LA CONTRIBUTION ADDITIONNELLE « SOLIDARITE AUTONOMIE » AU PRELEVEMENT SOCIAL [(LIGNE 100 OU 105) x 0,3%]	€
114. MONTANT DU PRELEVEMENT DE SOLIDARITE [(LIGNE 100 OU 105) x 2%]	€
III – TOTAL A PAYER	
SOMME DES LIGNES 64, 110, 111, 112, 113 ET 114 (EN CAS DE PAIEMENT PAR CHEQUE, L'ETABLIR A L'ORDRE DU TRESOR PUBLIC).	= €

A, le ___ / ___ / _____

Signature du cédant :

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

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

⁽¹⁾ Applicable aux plus-values résultant de la cession de terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du code général des impôts, à la double condition que la cession ait été engagée par une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2015 et qu'elle soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine [Pour plus de précisions, il convient de se reporter aux § 340 à 440 du BOI-RFPI-PVI-20-20-20140910 publié au Bulletin officiel des Finances publiques-Impôts (BOFiP-Impôts)].

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.

DESIGNATION DES ASSOCIES OU PORTEURS DE PARTS PRESENTS A LA DATE DE CESSION DE L'IMMEUBLE									
IDENTIFICATION DES ASSOCIES OU PORTEURS DE PARTS (si le nombre d'associés est supérieur à 6, utiliser plusieurs « page 4 »)		PARTS DES DROITS SOCIAUX SOUMIS AU REGIME						PV PROFES- SIONNELLES BIC, BNC, BA, IS	
		PV DES PARTICULIERS				PV DES SOCIETES ETRANGERES			
		NON-RESIDENTS DE FRANCE		RESIDENTS D'UN AUTRE ETAT		RESIDENTS D'UN ETAT MEMBRE DE L'EEE ⁽¹⁾ (2)	RESIDENTS D'UN AUTRE ETAT		
		RESIDENTS DE FRANCE	RESIDENTS D'UN ETAT MEMBRE DE L'EEE ⁽¹⁾	33,1/3 %	75% ⁽³⁾	15 ou 19 ou 33,1/3%	33,1/3 %		75% ⁽³⁾
		19%	19%	33,1/3 %	75% ⁽³⁾	15 ou 19 ou 33,1/3%	33,1/3 %	75% ⁽³⁾	
1	NOM OU DESIGNATION : PERSONNE <input type="checkbox"/> PHYSIQUE <input type="checkbox"/> MORALE ADRESSE OU SIEGE : NUMERO SIREN :	%	%	%		%	%	%	
2	NOM OU DESIGNATION : PERSONNE <input type="checkbox"/> PHYSIQUE <input type="checkbox"/> MORALE ADRESSE OU SIEGE : NUMERO SIREN :	%	%	%		%	%	%	
3	NOM OU DESIGNATION : PERSONNE <input type="checkbox"/> PHYSIQUE <input type="checkbox"/> MORALE ADRESSE OU SIEGE : NUMERO SIREN :	%	%	%		%	%	%	
4	NOM OU DESIGNATION : PERSONNE <input type="checkbox"/> PHYSIQUE <input type="checkbox"/> MORALE ADRESSE OU SIEGE : NUMERO SIREN :	%	%	%		%	%	%	
5	NOM OU DESIGNATION : PERSONNE <input type="checkbox"/> PHYSIQUE <input type="checkbox"/> MORALE ADRESSE OU SIEGE : NUMERO SIREN :	%	%	%		%	%	%	
6	NOM OU DESIGNATION : PERSONNE <input type="checkbox"/> PHYSIQUE <input type="checkbox"/> MORALE ADRESSE OU SIEGE : NUMERO SIREN :	%	%	%		%	%	%	
% DES CASES 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). % DES CASES D, DA ET E À UTILISER POUR DETERMINER LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (LIGNE 400, PAGE 5).		A	B	C	CA	D	DA	E	
MONTANT DU PRIX DE CESSION CORRESPONDANT AUX DROITS SOCIAUX DES NON-RESIDENTS (TOTAL DES POURCENTAGES DEGAGES AUX CASES B, C, CA, D, DA ET E MULTIPLIE 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 BOI-RFPI-PVINR-30-20-20140606, publié au Bulletin officiel des finances publiques-impôts (Bofip-impôts).

LORSQUE LE PRELEVEMENT EST DU PAR DES SOCIETES NON-RESIDENTES NON ASSUJETTES A L'IMPÔT SUR LE REVENU (ANCIEN IMPRIME N° 2090 BIS),
REPLIR LE CADRE CI-DESSOUS.

DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE ⁽¹⁾	
200. PRIX DE CESSION OU INDEMNITE D'EXPROPRIATION	€
210. FRAIS ET INDEMNITES SUPPORTES PAR L'ACQUEREUR	€
220. FRAIS ET TAXES SUPPORTES PAR LE VENDEUR	€
230. PRIX DE CESSION CORRIGE (LIGNE 200 + LIGNE 210 – LIGNE 220)	€
300. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VENALE	€
310. FRAIS D'ACQUISITION	€
320. DEPENSES D'AMELIORATION ⁽²⁾	€
340. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VENALE CORRIGE (LIGNE 300 + LIGNE 310 + LIGNE 320)	€
DETERMINATION 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 DEGAGE CASE "D", "DA" OU "E" DE LA PAGE 4] SI LA SOCIETE ETRANGERE EST ASSOCIEE D'UNE SOCIETE QUI RELEVE DES ARTICLES 8 À 8TER DU CGI ET DONT LE SIEGE EST EN FRANCE.	= €

⁽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.

RAPPEL DES TAUX D'IMPOSITION		
CEDANT : PERSONNE PHYSIQUE		
RESIDENT DE FRANCE		19% + PRELEVEMENTS SOCIAUX ⁽¹⁾ OU IMPÔT SUR LE REVENU ⁽²⁾
RESIDENT HORS DE FRANCE	RESIDENT D'UN ETAT MEMBRE DE L'ESPACE ECONOMIQUE EUROPEEN (EEE) RESIDENT D'UN AUTRE ETAT RESIDENT D'UN ETAT OU TERRITOIRE NON COOPERATIF (ETNC) ⁽³⁾	19% 33,1/3% 75% } + PRELEVEMENTS SOCIAUX ⁽¹⁾
CEDANT : FPI, SOCIETE OU GROUPEMENT DONT LES BENEFICES SONT IMPOSES AU NOM DES ASSOCIES		
FPI, SOCIETE OU GROUPEMENT DONT LE SIEGE EST EN FRANCE	ASSOCIE OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE PHYSIQUE ⁽⁵⁾ :	APPLICATION AUX ASSOCIES DES REGLES APPLICABLES AUX CEDANTS PERSONNES PHYSIQUES
	ASSOCIE OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE MORALE SOUMISE A L'IS ⁽⁵⁾ :	APPLICATION AUX ASSOCIES DES REGLES APPLICABLES AUX CEDANTS PERSONNES MORALES SOUMISES A L'IS
FPI, SOCIETE OU GROUPEMENT DONT LE SIEGE EST HORS DE FRANCE	ASSOCIE OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE MORALE NON SOUMISE A L'IS ET DONT LE SIEGE EST HORS DE FRANCE :	
	RESIDENT D'UN ETAT OU TERRITOIRE NON COOPERATIF (ETNC) ⁽³⁾ RESIDENT D'UN AUTRE ETAT	75% 33,1/3% } + PRELEVEMENTS SOCIAUX ⁽¹⁾
FPI, SOCIETE OU GROUPEMENT DONT LE SIEGE EST HORS DE FRANCE	ASSOCIE OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE PHYSIQUE DANS L'EEE	19% } + PRELEVEMENTS SOCIAUX ⁽¹⁾
	ASSOCIE SDP DANS L'EEE	33,1/3% } + PRELEVEMENTS SOCIAUX ⁽¹⁾
	ASSOCIE (PEU IMPORTE SA QUALITE) : HORS DE L'EEE DANS UN ETNC ⁽³⁾	33,1/3 75% } + PRELEVEMENTS SOCIAUX SI L'ASSOCIE EST UNE PERSONNE PHYSIQUE ⁽¹⁾
	ASSOCIE PERSONNE MORALE SOUMISE A L'IS DANS L'EEE	Taux IS ⁽⁴⁾
CEDANT : PERSONNE MORALE SOUMISE A L'IS		
SIEGE EN FRANCE ⁽⁶⁾		Taux IS
SIEGE HORS DE FRANCE	CEDANT DANS L'EEE CEDANT HORS DE L'EEE CEDANT RESIDENT D'UN ETNC ⁽³⁾	Taux IS ⁽⁴⁾ 33,1/3% 75%

⁽¹⁾ Les prélèvements sociaux sont dus au taux global de 15,5%.

Pour les cessions intervenues depuis le 17 août 2012, l'article 29 de la deuxième loi de finances rectificative pour 2012 (loi n° 2012-958 du 16 août 2012, publiée au Journal officiel du 17 août 2012) étend le champ d'application des prélèvements sociaux aux plus-values immobilières imposées au prélèvement mentionné à l'article 244 bis A du CGI lorsqu'elles sont réalisées, directement ou indirectement, par des personnes physiques domiciliées hors de France au sens de l'article 4 B du même code.

⁽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 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⁾ 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 bénéfices 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 REDUCTION POUR DUREE DE DETENTION POUR LA DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE		
NOMBRE D'ANNEES PLEINES DE DETENTION DE L'IMMEUBLE CEDE	TAUX DE L'ABATTEMENT APPLICABLE POUR L'IMPOSITION A L'IMPOT SUR LE REVENU ⁽¹⁾	TAUX DE L'ABATTEMENT APPLICABLE POUR L'IMPOSITION AUX PRELEVEMENTS SOCIAUX ⁽²⁾
DE 0 A 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 TAXE FORFAITAIRE SUR LA CESSIION DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES (CGI, ART. 1529) EST DUE⁽¹⁾, REMPLIR LE CADRE CI-DESSOUS.

DETERMINATION DE LA BASE TAXABLE	
01. PRIX DE CESSIION DU TERRAIN⁽²⁾	€
011. CHARGES ET INDEMNITES SUPPORTÉES PAR L'ACQUEREUR	€
012. FRAIS ET TAXES SUPPORTES PAR LE VENDEUR (NOTAMMENT TVA ACQUITTEE)	€
013. PRIX DE CESSIION CORRIGE (LIGNE 01 + LIGNE 011 – LIGNE 012)	€
02. PRIX D'ACQUISITION DU TERRAIN⁽³⁾	€
022. PRIX D'ACQUISITION ACTUALISE	€
03. BASE IMPOSABLE⁽⁴⁾	
031. BASE IMPOSABLE EN PRESENCE D'ELEMENTS D'UN PRIX D'ACQUISITION ACTUALISE (LIGNE 013 – LIGNE 022)	€
032. BASE IMPOSABLE EN L'ABSENCE D'ELEMENTS DE REFERENCE (LIGNE 013 x 2/3)	€
LIQUIDATION DE LA TAXE FORFAITAIRE	
04. MONTANT DE LA TAXE DUE⁽⁵⁾ (LIGNE 031 OU LIGNE 032 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° du II 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 € ;
 - effectuées directement ou indirectement au profit d'organismes chargés 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 au deuxième alinéa du I de l'article 683 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⁾ Le prix d'acquisition à retenir est le prix stipulé dans l'acte actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'INSEE. Afin de simplifier le calcul du prix d'acquisition actualisé, il est admis, à titre de règle pratique, d'utiliser les coefficients d'érosion monétaire qui figurent en annexe aux BOI-RFPI-TDC-10-20 (voir n°70) et BOI-ANNX-000097 du Bulletin officiel des finances publiques-Impôts (Bofip-Impôts).
- ⁽⁴⁾ Pour le calcul de la taxe forfaitaire, il convient de retenir une base taxable égale au prix de cession diminué du prix d'acquisition tels que définis ci-dessus. En l'absence d'éléments de référence, il convient de retenir une base taxable égale aux deux tiers du prix de cession du terrain.
- ⁽⁵⁾ 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 la plus-value afférente au terrain cédé est exonérée par l'effet de l'abattement pour durée de détention prévu par l'article 150 VC du CGI (22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu et 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux), cette exonération de plus-value reste acquise et seule la taxe forfaitaire est alors due, sous réserve des cas d'exonérations précités.

A, le ___ / ___ / _____

Signature du cédant :

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

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

LORSQUE LA TAXE APPLICABLE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES (CGI, ART.1605 NONIES) EST DUE⁽¹⁾,
REPLIR LE CADRE CI-DESSOUS.

DETERMINATION DE LA BASE TAXABLE		
010. PRIX DE CESSION DU TERRAIN OU DU DROIT RELATIF A UN TERRAIN⁽²⁾	€	
0110. CHARGES ET INDEMNITES SUPPORTEES PAR L'ACQUEREUR	€	
0120. FRAIS ET TAXES SUPPORTES PAR LE VENDEUR (NOTAMMENT TVA ACQUITTEE)	€	
0130. PRIX DE CESSION CORRIGE (LIGNE 010 + LIGNE 0110 – LIGNE 0120)		€
020. PRIX D'ACQUISITION DU TERRAIN OU DU DROIT RELATIF A UN TERRAIN	€	
0220. PRIX D'ACQUISITION ACTUALISE⁽³⁾		€
030. BASE TAXABLE BRUTE (LIGNE 0130 – LIGNE 0220)		€
0301. ABATTEMENT POUR DUREE DE DETENTION A COMPTER DE LA DATE DE CONSTRUCTIBILITE		
0302 NOMBRE D'ANNEES ECOULEES DEPUIS LA DATE A LAQUELLE LE TERRAIN A ETE RENDU CONSTRUCTIBLE AU-DELA DE LA 8 ^{EME} ANNEE		
0303 TAUX DE REDUCTION (LIGNE 0302 x 10%)	%	
0304 MONTANT DE LA REDUCTION (LIGNE 030 x LIGNE 0303)		€
040. BASE IMPOSABLE NETTE⁽⁴⁾ (LIGNE 030 – LIGNE 0304)	=	€
LIQUIDATION DE LA TAXE APPLICABLE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES ⁽⁵⁾		
050. BASE IMPOSABLE AU TAUX DE 5% (LIGNE 040 RETENUE DANS LA LIMITE DE LIGNE 0220 x 30)⁽⁵⁾	€	
051. TAXE AU TAUX DE 5% (LIGNE 050 x 5%)	€	
052. BASE IMPOSABLE AU TAUX DE 10% (SI LIGNE 040 – LIGNE 050 > 0)	€	
053. TAXE AU TAUX DE 10% (LIGNE 052 x 10%)	€	
054. MONTANT DE LA TAXE DUE (LIGNE 051 + LIGNE 053)	=	€

⁽¹⁾ La taxe s'applique de plein droit, quelle que soit la qualité du cédant, à la première cession à titre onéreux de terrains nus ou de droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement postérieurement au 13 janvier 2010 :

- 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 où les constructions sont autorisées ;
- soit par application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme (règlement national d'urbanisme).

Elle ne s'applique pas aux cessions de terrains :

- pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation ;
- lorsque le prix de cession défini à l'article 150 VA est inférieur à 15 000 € ;
- lorsque le prix de cession est inférieur à 10 fois le prix d'acquisition actualisé.

⁽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 au deuxième alinéa du I de l'article 683 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⁾ Le prix d'acquisition à retenir est le prix stipulé dans l'acte ou, à défaut, la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties, actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'INSEE. Afin de simplifier le calcul du prix d'acquisition actualisé, il est admis, à titre de règle pratique, d'utiliser les coefficients d'érosion monétaire qui figurent en annexe aux BOI-RFPI-TDC-20-20 (voir n°70) et BOI-ANX-000097 du Bulletin officiel des finances publiques-Impôts (Bofip-Impôts).

⁽⁴⁾ Pour le calcul de la taxe, il convient de retenir une base brute taxable égale au prix de cession diminué du prix d'acquisition tels que définis ci-dessus. Cette base est réduite d'un dixième par année écoulée au-delà de la huitième année, à compter de la date à laquelle le terrain a été rendu constructible. Par l'effet de cet abattement, la taxe ne s'applique pas aux cessions de terrains réalisées par des contribuables qui ont détenu pendant plus de 18 ans le bien cédé, ce délai de détention étant apprécié à compter de la date à laquelle le terrain a été rendu constructible, soit, par construction, postérieurement au 13 janvier 2010.

⁽⁵⁾ Le taux de la taxe est de :

- 5 % lorsque le rapport entre le prix de cession du terrain et le prix d'acquisition actualisé est supérieur à 10 et inférieur à 30 ;
- 10 % pour la part de la plus-value restant à taxer (c'est-à-dire pour la fraction de la plus-value qui excède 30 fois le prix d'acquisition actualisé).

Elle est due par le cédant.

A, le ___ / ___ / _____

Signature du cédant :

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

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