

**DÉCLARATION DE PLUS-VALUE SUR LES CESSIONS D'IMMEUBLES OU DE DROITS IMMOBILIERS**   
**TAXE FORFAITAIRE SUR LA CESSION DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES**   
**TAXE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DE TERRAINS NUS RENDUS 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)  
 Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (CGI, art.1605 nonies)

**REDACTEUR DE L'ACTE**

NOM : \_\_\_\_\_  
 ADRESSE : \_\_\_\_\_  
 NUMERO CRPCEN : \_\_\_\_\_

**DESIGNATION DU CEDANT (SI L'IMMEUBLE EST DETENU PAR UNE SOCIETE 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 ACCREDITE POUR LES NON-RESIDENTS OU LES ASSOCIES OU PORTEURS DE PARTS NON-RESIDENTS**

NOM ET PRENOMS OU DENOMINATION SOCIALE : \_\_\_\_\_  
 ADRESSE OU SIEGE SOCIAL EN FRANCE : \_\_\_\_\_

*Engagement du représentant : Je soussigné \_\_\_\_\_, agissant en qualité de<sup>(1)</sup> \_\_\_\_\_, 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-dessus, 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.*

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_. Signature (précédée de la mention "lu et approuvé").  
<sup>(1)</sup> Si le représentant est une personne morale, indiquer la qualité du signataire (gérant, président-directeur général...).

**DESIGNATION DU BIEN CEDE**

NATURE (construction, terrain à bâtir, terre agricole...) : \_\_\_\_\_  
 Si TERRAIN NU RENDU CONSTRUCTIBLE, préciser la date du document local d'urbanisme ayant rendu le terrain constructible \_\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  

SUPERFICIE : _____	DESIGNATION CADASTRALE : _____	Si PEUPELEMENT FORESTIER, PRECISER LE NOMBRE D'HECTARES CEDES : _____
--------------------	--------------------------------	---

ADRESSE DE L'IMMEUBLE : \_\_\_\_\_

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA CESSION**

NATURE ET DATE DU TRANSFERT DE PROPRIETE : \_\_\_\_\_  
 NOM OU DENOMINATION DE L'ACQUEREUR : \_\_\_\_\_  
 ADRESSE OU SIEGE SOCIAL DE L'ACQUEREUR : \_\_\_\_\_  
 NUMERO SIREN ET CODE ACTIVITE : \_\_\_\_\_

**ORIGINE DE PROPRIETE**

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
DATE DE DEBUT 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 type="checkbox"/> OUI	POURCENTAGE DETENU EN INDIVISION : _____%

DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE		
<b>10. PRIX DE CESSION OU INDEMNITE D'EXPROPRIATION</b>	=	€
11. CHARGES ET INDEMNITES SUPPORTEES PAR L'ACQUEREUR	+	€
12. FRAIS ET TAXES SUPPORTES PAR LE VENDEUR (NOTAMMENT FRAIS DE REPRESENTATION FISCALE)	-	€
<b>13. PRIX DE CESSION CORRIGE (LIGNE 10 + LIGNE 11 – LIGNE 12) =</b>	=	€
<b>20. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VENALE</b>	=	€
21. CHARGES ET INDEMNITES (MONTANT REEL)	+	€
22. FRAIS D'ACQUISITION : * A TITRE GRATUIT (MONTANT REEL)	+	€
* A TITRE ONEREUX (MONTANT REEL OU FIXE A 7,5% DU PRIX D'ACQUISITION)	+	€
23. DEPENSES DE CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION, AGRANDISSEMENT OU AMELIORATION (MONTANT REEL OU FIXE A 15% DU PRIX D'ACQUISITION SI IMMEUBLE BATI DETENU DEPUIS PLUS DE 5 ANS).	+	€
24. FRAIS DE VOIRIE, RESEAUX ET DISTRIBUTION	+	€
<b>25. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VENALE CORRIGE (LIGNE 20 + LIGNE 21 + LIGNE 22 + LIGNE 23 + LIGNE 24) =</b>	-	€
<b>30. PLUS-VALUE BRUTE (LIGNE 13 – LIGNE 25) =</b>	=	€

DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE		
40. ABATTEMENT POUR DUREE DE DETENTION		
41. NOMBRE D'ANNEES DE DETENTION AU-DELA DE LA 5 <sup>EME</sup> ANNEE		
42. TAUX DE LA REDUCTION (VOIR EN PAGE 6 LE TABLEAU INDIQUANT LE POURCENTAGE APPLICABLE A LA DUREE DE DETENTION)	%	
43. MONTANT DE LA REDUCTION (LIGNE 30 X LIGNE 42)	-	€
44. PLUS-VALUE IMPOSABLE (LIGNE 30 – LIGNE 43) <sup>(1)</sup>	=	€
45. PLUS-VALUE IMPOSABLE GLOBALE (LA LIGNE 45 DOIT COMPRENDRE LE TOTAL DES PLUS-VALUES DETERMINEES POUR CHAQUE FRACTION DE BIEN)	=	€
<b>50. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE (LIGNE 44 OU 45) =</b>	=	€

<sup>(1)</sup> 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 (utiliser plusieurs 2048-IMM-SD page 2).

CESSION PAR UNE SOCIETE OU UN FPI. DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (REEMPLIR LA PAGE 3)		
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	=	€

LIQUIDATION DES DROITS ET MODE DE PAIEMENT		
60. MONTANT DE L'IMPOT		
61. MONTANT DU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES RESIDENTES DE FRANCE OU D'UN AUTRE ETAT MEMBRE DE L'EEE <sup>(1)</sup> (VOIR TABLEAU PAGE 3). <b>IMPOSITION A 19%</b> [(LIGNE 50 OU (LIGNE 51 + LIGNE 52)) x 19%] =	=	€
62. MONTANT DU PAR LES AUTRES NON-RESIDENTS (VOIR TABLEAU PAGE 3 ET REMPLIR PAGE 4 SI NECESSAIRE) <b>IMPOSITION A 33,1/3%</b> [(LIGNE 50 OU (LIGNE 53 + LIGNE 300)) x 33,1/3%] =	=	€
<b>IMPOSITION A 15% OU 19% OU 24% OU 33,1/3% DES PERSONNES MORALES NON ASSUJETTIES A L'IR, MEMBRE DE L'EEE<sup>(1)</sup></b> (LIGNE 300 x 15% OU 19% OU 24% OU 33,1/3%) =	=	€
<b>IMPOSITION A 50%</b> [(LIGNE 50 OU (LIGNE 54 + LIGNE 300)) x 50%] =	=	€
63. ABATTEMENT REPRESENTATIF DU FORFAIT FORESTIER (SI LE CEDANT EST UNE PERSONNE PHYSIQUE RESIDENTE)	-	€
<b>64. MONTANT DE L'IMPOT DU APRES ABATTEMENT [(LIGNE 61 + LIGNE 62) – LIGNE 63] =</b>	=	€
<b>LES PRELEVEMENTS SOCIAUX CI-DESSOUS SONT DUS UNIQUEMENT PAR LES RESIDENTS DE FRANCE :</b>		
70. MONTANT DE LA CSG [(LIGNE 50 OU 51) x 8,2%] =	=	€
71. MONTANT DE LA CRDS [(LIGNE 50 OU 51) x 0,5%] =	=	€
72. MONTANT DU PRELEVEMENT SOCIAL [(LIGNE 50 OU 51) x 3,4%] =	=	€
73. MONTANT DE LA CONTRIBUTION ADDITIONNELLE « SOLIDARITE AUTONOMIE » AU PRELEVEMENT SOCIAL [(LIGNE 50 OU 51) x 0,3%] =	=	€
74. MONTANT DE LA CONTRIBUTION ADDITIONNELLE « FINANCEMENT DU RSA » AU PRELEVEMENT SOCIAL [(LIGNE 50 OU 51) x 1,1%] =	=	€
<b>TOTAL A PAYER (SOMME DES LIGNES 64, 70, 71, 72, 73 ET 74)</b> (EN CAS DE PAIEMENT PAR CHEQUE, L'ETABLIR A L'ORDRE DU TRESOR PUBLIC).	=	€

<sup>(1)</sup> Espace Economique Européen.

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 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 CESSIION DE L'IMMEUBLE								
IDENTIFICATION DES ASSOCIES OU PORTEURS DE PARTS (si le nombre d'associés est supérieur à 6, utiliser plusieurs « page 3 »)		PARTS DES DROITS SOCIAUX SOUMIS AU REGIME						
		PV DES PARTICULIERS <sup>(1)</sup>				PV DES SOCIETES ETRANGERES		
		RESIDENTS DE FRANCE	NON-RESIDENTS DE FRANCE		RESIDENTS D'UN ETAT MEMBRE DE L'EEE <sup>(2)</sup> (3)	RESIDENTS D'UN AUTRE ETAT		PV PROFES- SIONNELLES BIC, BNC, BA, IS
			RESIDENTS D'UN ETAT MEMBRE DE L'EEE <sup>(2)</sup>	RESIDENTS D'UN AUTRE ETAT		RESIDENTS D'UN ETAT MEMBRE DE L'EEE <sup>(2)</sup> (3)	RESIDENTS D'UN AUTRE ETAT	
19%	19%	33,1/3 %	50% (4)	15 OU 19 OU 24 OU 33,1/3%	33,1/3 %	50% (4)		
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 CASSES A, B, C, ET CA A UTILISER POUR DETERMINER LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (LIGNES 51, 52, 53 ET 54, PAGE 2).		A	B	C	CA	D	DA	E
% DES CASSES D, DA ET E A UTILISER POUR DETERMINER LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (LIGNE 300, PAGE 4).		%	%	%	%	%	%	%
MONTANT DU PRIX DE CESSIION CORRESPONDANT AUX DROITS SOCIAUX DES NON-RESIDENTS (TOTAL DES POURCENTAGES DEGAGES AUX CASSES B, C, CA, D ET DA MULTIPLIE PAR LA LIGNE 10 OU LA LIGNE 100). SI SUPERIEUR A 150 000 €, DESIGNATION OBLIGATOIRE D'UN REPRESENTANT ACCREDITE.		.....€						

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

(2) Espace Economique Européen.

(3) Taux de 15% pour certaines PME, de 19% pour certaines opérations de cessions, 24% pour certains organismes ou de 33,1/3% dans les conditions de droit commun, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2010.

(4) Taux applicable aux états et territoires non coopératifs.

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

DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE <sup>(1)</sup>						
<b>100. PRIX DE CESSION OU INDEMNITE D'EXPROPRIATION</b>						€
110. FRAIS ET INDEMNITES SUPPORTES PAR L'ACQUEREUR						+ €
120. FRAIS ET TAXES SUPPORTES PAR LE VENDEUR						- €
<b>130. PRIX DE CESSION CORRIGE (LIGNE 100 + LIGNE 110 – LIGNE 120) =</b>						= €
<b>200. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VENALE</b>						€
210. FRAIS D'ACQUISITION						+ €
220. DEPENSES DE CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION, AGRANDISSEMENT OU AMELIORATION <sup>(2)</sup>						+ €
230. CORRECTION APPLICABLE AUX IMMEUBLES BATIS (REPORT DU TOTAL DE LA COLONNE "E" ET/OU "F" DU TABLEAU CI-DESSOUS)						€
<b>240. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VENALE CORRIGE (LIGNE 200 + LIGNE 210 + LIGNE 220 + OU - LIGNE 230) =</b>						= €
DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE						
<b>300. PLUS-VALUE IMPOSABLE</b> (À PRENDRE EN COMPTE POUR LE CALCUL DE LA LIGNE 62 PAGE 2) (LIGNE 130 – LIGNE 240) OU [(LIGNE 130 – LIGNE 240) X POURCENTAGE DÉGAGÉ CASE "D", "DA" OU "E" DE LA PAGE 3] SI LA SOCIETE ÉTRANGERE EST ASSOCIEE D'UNE SOCIETE QUI RELEVÉ DES ARTICLES 8 À 8TER DU CGI ET DONT LE SIEGE EST EN FRANCE.						= €
CORRECTION APPLICABLE AU PRIX D'ACQUISITION OU A LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES BATIS						
NATURE IMMEUBLE BATI OU DEPENSE <sup>(3)</sup>	PRIX OU VALEUR NET(TE). MONTANT DES DEPENSES <sup>(4)</sup>	NOMBRE D'ANNEES ENTIÈRES DE DETENTION <sup>(5)</sup>	TAUX PAR ANNEE DE DETENTION	TAUX GLOBAL (COL. B X COL. C)	MONTANT DE LA CORRECTION (COL. A X COL. D)	REINTEGRATION DES AMORTISSEMENTS AFFERENTS AUX BIENS CEDES <sup>(6)</sup>
	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 230 CI-DESSUS)					€	€

<sup>(1)</sup> 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 3, leur part de droits sociaux dans la colonne « Plus-values professionnelles ».

Les personnes morales résidentes d'un Etat de l'Espace Economique 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 ».

<sup>(2)</sup> Pour les personnes morales résidentes d'un Etat de l'Espace Economique Européen (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.

<sup>(3)</sup> Si la correction est afférente à un immeuble bâti, indiquer « I » ; si elle concerne une dépense, indiquer « D ».

<sup>(4)</sup> 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.

<sup>(5)</sup> 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.

<sup>(6)</sup> Pour les cessions réalisées par des personnes morales résidentes d'un Etat de l'Espace Economique Européen (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.

RAPPEL DES TAUX D'IMPOSITION		
<b>CEDANT : PERSONNE PHYSIQUE</b>		
RESIDENT DE FRANCE		19% + PRELEVEMENTS SOCIAUX <sup>(1)</sup> OU IMPOT SUR LE REVENU <sup>(2)</sup>
RESIDENT HORS DE FRANCE	RESIDENT D'UN ETAT MEMBRE DE L'ESPACE ECONOMIQUE EUROPEEN (EEE)	19%
	RESIDENT D'UN AUTRE ETAT	33,1/3%
	RESIDENT D'UN ETAT OU TERRITOIRE NON COOPERATIF (ETNC) <sup>(3) (4)</sup>	50%
<b>CEDANT : FPI, SOCIETE OU GROUPEMENT DONT LES BENEFICES SONT IMPOSES AU NOM DES ASSOCIES</b>		
FPI, SOCIETE OU GROUPEMENT DONT LE SIEGE EST EN FRANCE	ASSOCIE OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE PHYSIQUE <sup>(5)</sup> :	APPLICATION AUX ASSOCIES DES REGLES APPLICABLES AUX CEDANTS PERSONNES PHYSIQUES
	ASSOCIE OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE MORALE SOUMISE A L'IS <sup>(5)</sup> :	APPLICATION AUX ASSOCIES DES REGLES APPLICABLES AUX CEDANTS PERSONNES MORALES SOUMISES A L'IS
	ASSOCIE OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE MORALE NON SOUMISE A L'IS ET DONT LE SIEGE EST HORS DE FRANCE	50%
FPI, SOCIETE OU GROUPEMENT DONT LE SIEGE EST HORS DE FRANCE	RESIDENT D'UN ETAT OU TERRITOIRE NON COOPERATIF (ETNC) <sup>(3) (4)</sup>	33,1/3%
	RESIDENT D'UN AUTRE ETAT	
	ASSOCIE OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE PHYSIQUE DANS L'EEE	19%
	ASSOCIE SDP DANS L'EEE	33,1/3%
	ASSOCIE PERSONNE MORALE SOUMISE A L'IS DANS L'EEE	TAUX IS <sup>(4)</sup>
	ASSOCIE (PEU IMPORTE SA QUALITE) : HORS DE L'EEE	33,1/3 <sup>(4)</sup>
	DANS UN ETNC <sup>(3) (4)</sup>	50%
<b>CEDANT : PERSONNE MORALE SOUMISE A L'IS</b>		
SIEGE EN FRANCE		TAUX IS <sup>(6)</sup>
SIEGE HORS DE FRANCE	CEDANT DANS L'EEE	TAUX IS <sup>(4)</sup>
	CEDANT HORS DE L'EEE	33,1/3% <sup>(4)</sup>
	CEDANT RESIDENT D'UN ETNC <sup>(3) (4)</sup>	50%

<sup>(1)</sup> Les prélèvements sociaux sont dus au taux global de 13,5% depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2010, un taux spécifique de 50% s'applique lorsque le cédant est domicilié dans un état ou territoire non coopératif (ETNC) au sens de l'article 238-0A du Code général des impôts.

<sup>(4)</sup> Régime fiscal applicable depuis le 1<sup>er</sup> mars 2010.

<sup>(5)</sup> Directement ou par l'intermédiaire d'une personne morale ayant son siège en France et dont les bénéfices sont imposés au nom des associés.

<sup>(6)</sup> 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		
NOMBRE D'ANNEES PLEINES DE DETENTION DE L'IMMEUBLE CEDE	TAUX DE L'ABATTEMENT APPLICABLE A LA PLUS-VALUE DE CESSION	
	REGIME EN VIGUEUR POUR LES CESSIONS EFFECTUEES JUSQU'AU 31 JANVIER 2012	REGIME APPLICABLE POUR LES CESSIONS EFFECTUEES A COMPTER DU 1 <sup>ER</sup> FEVRIER 2012 <sup>(1) (2)</sup>
DE 0 A 5	0 %	0 %
6	10%	2 %
7	20%	4 %
8	30%	6 %
9	40 %	8 %
10	50 %	10 %
11	60 %	12 %
12	70 %	14 %
13	80%	16 %
14	90 %	18 %
15	100 %	20 %
16	100 %	22 %
17	100 %	24 %
18	100 %	28 %
19	100 %	32 %
20	100 %	36 %
21	100 %	40 %
22	100 %	44 %
23	100 %	48 %
24	100 %	52 %
25	100 %	60 %
26	100 %	68 %
27	100 %	76 %
28	100 %	84 %
29	100 %	92 %
30	100 %	100 %

(1) Le taux par année de détention est fixé à 2 % au-delà de la 5<sup>ème</sup>, 4 % au-delà de la 17<sup>ème</sup> et 8 % au-delà de la 24<sup>ème</sup> .

(2) Ce régime est applicable à compter du 25 août 2011 pour les apports de biens immobiliers ou de droits sociaux à des sociétés détenues directement ou indirectement par l'apporteur ou les membres de son cercle familial.

LORSQUE LA TAXE FORFAITAIRE SUR LA CESSION DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES (CGI, ART. 1529) EST DUE<sup>(1)</sup>,  
REPLIR LE CADRE CI-DESSOUS.

DETERMINATION DE LA BASE TAXABLE		
<b>01. PRIX DE CESSION DU TERRAIN<sup>(2)</sup></b>		€
011. CHARGES ET INDEMNITES SUPPORTEES PAR L'ACQUEREUR	+	€
012. FRAIS ET TAXES SUPPORTES PAR LE VENDEUR (NOTAMMENT TVA ACQUITTEE)	-	€
<b>013. PRIX DE CESSION CORRIGE (LIGNE 01 + LIGNE 011 – LIGNE 012) =</b>		= €
<b>02. PRIX D'ACQUISITION DU TERRAIN<sup>(3)</sup></b>		= €
<b>022. PRIX D'ACQUISITION ACTUALISE</b>		= €
<b>03. BASE IMPOSABLE<sup>(4)</sup></b>		
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		
<b>04. MONTANT DE LA TAXE DUE<sup>(5)</sup> (LIGNE 031 OU LIGNE 032 x 10%) =</b>		= €

- <sup>(1)</sup> 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 2011 à un organisme en charge du logement social ;
  - intervenues avant le 31 décembre 2011 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.
- <sup>(2)</sup> 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.
- <sup>(3)</sup> 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.
- <sup>(4)</sup> 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.
- <sup>(5)</sup> 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 30 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 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<sup>(1)</sup>, REMPLIR LE CADRE CI-DESSOUS.

DETERMINATION DE LA BASE TAXABLE		
<b>010. PRIX DE CESSION DU TERRAIN OU DU DROIT RELATIF A UN TERRAIN<sup>(2)</sup></b>	€	
0110. CHARGES ET INDEMNITES SUPPORTEES PAR L'ACQUEREUR	+	€
0120. FRAIS ET TAXES SUPPORTES PAR LE VENDEUR (NOTAMMENT TVA ACQUITTEE)	-	€
<b>0130. PRIX DE CESSION CORRIGE (LIGNE 010 + LIGNE 0110 – LIGNE 0120) =</b>		= €
<b>020. PRIX D'ACQUISITION DU TERRAIN OU DU DROIT RELATIF A UN TERRAIN</b>		= €
<b>0220. PRIX D'ACQUISITION ACTUALISE<sup>(3)</sup></b>		- €
<b>030. BASE TAXABLE BRUTE (LIGNE 0130 – LIGNE 0220) =</b>		= €
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 <sup>EME</sup> ANNEE		
0303 TAUX DE REDUCTION (LIGNE 0302 x 10%) =	%	
0304 MONTANT DE LA REDUCTION (LIGNE 030 x LIGNE 0303) =		- €
<b>040. BASE IMPOSABLE NETTE<sup>(4)</sup> (LIGNE 030 – LIGNE 0304) =</b>		= €
LIQUIDATION DE LA TAXE APPLICABLE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES <sup>(5)</sup>		
<b>050. BASE IMPOSABLE AU TAUX DE 5% (LIGNE 040 RETENUE DANS LA LIMITE DE LIGNE 0220 x 30)<sup>(5)</sup> =</b>	=	€
<b>051. TAXE AU TAUX DE 5% (LIGNE 050 x 5%) =</b>	=	€
<b>052. BASE IMPOSABLE AU TAUX DE 10% (SI LIGNE 040 – LIGNE 050 &gt; 0) =</b>	=	€
<b>053. TAXE AU TAUX DE 10% (LIGNE 052 x 10%) =</b>	=	€
<b>054. MONTANT DE LA TAXE DUE (LIGNE 051 + LIGNE 053) =</b>		= €

<sup>(1)</sup> La taxe s'applique de plein droit, quelle que soit la qualité du cédant, à la première cession à titre onéreux à compter du 29 juillet 2010 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.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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.

<sup>(4)</sup> 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 à compter de la date à laquelle le terrain a été rendu constructible au-delà de la huitième année. 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.

<sup>(5)</sup> 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 .

### CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

PRISE EN RECETTE		PRISE EN CHARGE	
N° .....	DATE ____ / ____ / _____	N° .....	DATE ____ / ____ / _____
DROITS		DROITS	
PENALITES		PENALITES	

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](http://www.impots.gouv.fr) et auprès de votre centre des finances publiques