



N° 12359*11

DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES

ANNÉE 2013



N° 2048-IMM-SD

(03-2013)

@internet-DGFIP

Tox du plus-value

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, 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)
 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: Maître *DESSAINE*

ADRESSE: *100 Avenue de la République 06100 NICE*

NUMERO CRPCEN: *1*

DESIGNATION DU CEDANT (SIL'IMMEUBLE EST DETENU PAR UNE SOCIETE OU PAR UN FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER, REMPLIR PAGE 3)

NOM ET PRENOMS OU FORME ET DENOMINATION: *MONTE PASCHI S.R.L.*

ADRESSE DU DOMICILE OU SIEGE SOCIAL: *2500 ROUTE DES DOLINES, 06560 SOPHIA ANTIPOLIS*

PAYS: *FRANCE*

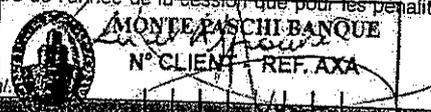
NUMERO SIREN ET CODE ACTIVITE: *511000000*

DESIGNATION DU REPRESENTANT ACCREDITE POUR LES NON-RESIDENTS OU LES ASSOCIES OU PORTEURS DE PARTS NON-RESIDENTS

NOM ET PRENOMS OU DENOMINATION SOCIALE: *MONTE PASCHI BANQUE S.A.*

ADRESSE OU SIEGE SOCIAL EN FRANCE: *2500 ROUTE DES DOLINES - 06560 SOPHIA ANTIPOLIS*

Engagement du représentant: Je soussigné M. N. GAUDAN, agissant en qualité de⁽¹⁾ Directeur, 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 prélevement 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.



Fait à Sophia Antipolis le *10/05/2013* Signature (précédée de la mention "lu et approuvé").

⁽¹⁾ 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, ...): *TERRAIN NU RENDU CONSTRUCTIBLE*

SI TERRAIN NU RENDU CONSTRUCTIBLE, préciser la date du document local d'urbanisme ayant rendu le terrain constructible: *10/05/2013*

SUPERFICIE: *10000*

DESIGNATION CADASTRALE: *06100 NICE*

SI PEUPELEMENT FORESTIER, PRECISER LE NOMBRE D'HECTARES CEDES:

ADRESSE DE L'IMMEUBLE: *2500 ROUTE DES DOLINES, 06560 SOPHIA ANTIPOLIS*

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA CESSION

NATURE ET DATE DU TRANSFERT DE PROPRIETE: *VENTE*

NOM OU DENOMINATION DE L'ACQUEREUR: *M. DESSAINE*

ADRESSE OU SIEGE SOCIAL DE L'ACQUEREUR: *100 Avenue de la République 06100 NICE*

NUMERO SIREN ET CODE ACTIVITE:

ORIGINE DE PROPRIETE ⁽²⁾

DATE D'ACQUISITION DU BIEN CEDE: *10/05/2013*

DATE DE DEBUT DES TRAVAUX (pour une construction): *10/05/2013*

DATE D'ACQUISITION DU TERRAIN (pour une construction): *10/05/2013*

MODE D'ACQUISITION DU BIEN CEDE:

- à titre onéreux
- par succession
- par donation

LE BIEN CEDE EST-IL DETENU EN INDIVISION ?

NON

OUI

POURCENTAGE DETENU EN INDIVISION: *0* %

⁽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).

DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE

10. PRIX DE CESSION OU INDEMNITE D'EXPROPRIATION	=	€
11. CHARGES ET INDEMNITES SUPPORTEES PAR L'ACQUEUREUR	+	€
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 : * 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	+	€
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 6)		%
43. MONTANT DE LA REDUCTION (LIGNE 30 x LIGNE 42)		€
44. PLUS-VALUE IMPOSABLE (LIGNE 30 - LIGNE 43)	=	€
45. MONTANT DE LA PLUS-VALUE BENEFICIANT, SOUS CONDITIONS, DE L'EXONERATION AU TITRE DE LA PREMIERE CESSION D'UN LOGEMENT EN VUE DE L'ACQUISITION DE LA RESIDENCE PRINCIPALE (CGI, 1° BIS DU II DE L'ARTICLE 150 U)	=	€
46. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE [LIGNE 44 OU (LIGNE 44 - LIGNE 45)]	=	€
50. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE GLOBALE = (LIGNE 46 OU TOTAL DES LIGNES 46 SI PLUSIEURS 2048-IMM-SD PAGE 2)	=	€

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 46 pour chacune des fractions (utiliser plusieurs 2048-IMM-SD page 2).

CESSION PAR UNE SOCIETE OU UN FPL. DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (REMPILIR 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	=	€
55. TOTAL DES LIGNES 51, 52, 53 ET 54	=	€

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 ⁽¹⁾ (VOIR TABLEAU PAGE 3) IMPOSITION A 19% [(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) IMPOSITION A 33,1/3% DES PERSONNES PHYSIQUES [(LIGNE 50 OU LIGNE 53) x 33,1/3%] = IMPOSITION A 33,1/3% DES PERSONNES MORALES NON ASSUJETTES A L'IR, ETABLIES DANS UN ETAT MEMBRE DE L'EEE ⁽¹⁾ (LIGNE 300 x 15% OU 19% OU 33,1/3%) = IMPOSITION A 75% DES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES RESIDENTES D'UN ETNC ⁽²⁾ [(LIGNE 50 OU (LIGNE 54 + LIGNE 300)) x 75%] =	=	€
63. ABATTEMENT REPRESENTATIF DU FORFAIT FORESTIER (SI LE CEDANT EST UNE PERSONNE PHYSIQUE RESIDENTE)	=	€
64. MONTANT DE L'IMPOT DU APRES ABATTEMENT [(LIGNE 61 + LIGNE 62) - LIGNE 63] =	=	€
65. (POUR L'APPLICATION DES PRELEVEMENTS SOCIAUX CI-DESSOUS, CF. TABLEAU « RAPPEL DES TAUX D'IMPOSITION » PAGE 5)	=	€
70. MONTANT DE LA CSG [(LIGNE 50 OU 55) x 8,2%] =	=	€
71. MONTANT DE LA CRDS [(LIGNE 50 OU 55) x 0,5%] =	=	€
72. MONTANT DU PRELEVEMENT SOCIAL [(LIGNE 50 OU 55) x 4,5%] =	=	€
73. MONTANT DE LA CONTRIBUTION ADDITIONNELLE « SOLIDARITE AUTONOMIE » AU PRELEVEMENT SOCIAL [(LIGNE 50 OU 55) x 0,3%] =	=	€
74. MONTANT DU PRELEVEMENT DE SOLIDARITE [(LIGNE 50 OU 55) x 2%] =	=	€
80. TAXE PREVUE A L'ARTICLE 1609 NONIES G DU CGI [(LIGNE 50 OU 55) X TAUX] (POUR LE CALCUL, CF. TABLEAU PAGE 7)	=	€
TOTAL A PAYER (SOMME DES LIGNES 64, 70, 71, 72, 73, 74 ET 80) (EN CAS DE PAIEMENT PAR CHEQUE, L'ETABLIR A L'ORDRE DU TRESOR PUBLIC)	=	1450/700 €

(1) Espace économique européen.

(2) Cf. liste des Etats et territoires non coopératifs dans l'arrêté du 12 février 2010, complété par l'arrêté du 4 avril 2012, pris respectivement en application des 1 et 2 de l'article 238-0 A du CGI.

A le / / Signature :

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 BENEFACTES SONT IMPOSES AU NOM DES ASSOCIES, REMPLIR LE CADRE CI-DESSOUS.

DESIGNATION DES ASSOCIES OU PORTEURS DE PART PRESENTS A LA DATE DE CESSIION DE L'IMMEUBLE							
PARTS DES DROITS SOCIAUX SOUMIS AU REGIME							
PV DES PARTICULIERS ⁽¹⁾							
IDENTIFICATION DES ASSOCIES OU PORTEURS DE PARTS <i>(si le nombre d'associés est supérieur à 6, utiliser plusieurs « page 3 »)</i>	RESIDENTS DE FRANCE	NON-RESIDENTS DE FRANCE		PV DES SOCIETES ETRANGERES		PV PROFESSIONNELLES BIC, BNC, BA, IS	
		RESIDENTS D'UN ETAT MEMBRE DE L'EEE ⁽²⁾	RESIDENTS D'UN AUTRE ETAT	RESIDENTS D'UN ETAT MEMBRE DE L'EEE ⁽²⁾	RESIDENTS D'UN AUTRE ETAT		
	18%	19%	33,1/3%	50% ⁽³⁾	15 OU 19 OU 24 OU 28% ⁽⁴⁾	33,1/3% 50%	
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 : ITALIE NUMERO SIREN	%	%	%	%	%	%	%
3 NOM OU DESIGNATION : PERSONNE : <input type="checkbox"/> PHYSIQUE <input type="checkbox"/> MORALE ADRESSE OU SIEGE : ITALIE 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 A UTILISER POUR DETERMINER LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (LIGNES 51, 52, 53 ET 54, PAGE 2). % DES CASES D ET DA A UTILISER POUR DETERMINER LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (LIGNE 300, PAGE 4).	A	B	C	CA	D	DA	
	%	%	%	%	%	%	
MONTANT DU PRIX DE CESSIION CORRESPONDANT AUX DROITS SOCIAUX DES NON-RESIDENTS (TOTAL DES POURCENTAGES DEGAGES AUX CASES B, C, CA, D ET DA MULTIPLIE PAR LA LIGNE 10 OU LIGNE 100) SI SUPERIEUR A 150 000 €, DESIGNATION OBLIGATOIRE D'UN REPRESENTANT ACCREDITE.	€						

(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, à compter du 1^{er} mars 2010.
 (3) Taux de 50% applicable aux personnes ou organismes domiciliés, établis ou constitués dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A du CGI.
 (4) Obligation de désigner un représentant fiscal accrédité dans les conditions et suivant les modalités prévues au §80 au BOI-RFPI-PVINR-30-20, publié au bulletin officiel des impôts des finances publiques-Impôts (Bofip-Impôts).

RAPPEL DES TAUX D'IMPOSITION		
CEDANT : PERSONNE PHYSIQUE		
RESIDENT DE FRANCE		19% + PRELEVEMENTS SOCIAUX ⁽¹⁾ OU IMPOT SUR LE REVENU ⁽²⁾
RESIDENT HORS DE FRANCE	RESIDENT D'UN ETAT MEMBRE DE L'ESPACE ECONOMIQUE EUROPEEN (EEE)	19% a
	RESIDENT D'UN AUTRE ETAT	33,1/3%
	RESIDENT D'UN ETAT OU TERRITOIRE NON COOPERATIF (ETNC) ⁽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 ⁽⁶⁾ :	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 :	
	RESIDENT D'UN ETAT OU TERRITOIRE NON COOPERATIF (ETNC) ⁽³⁾	75%
FPI, SOCIETE OU GROUPEMENT DONT LE SIEGE EST HORS DE FRANCE	RESIDENT D'UN AUTRE ETAT	33,1/3%
	ASSOCIE OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE PHYSIQUE DANS L'EEE	19%
	ASSOCIE SDP DANS L'EEE	33,1/3%
	ASSOCIE (PEU IMPORTES SA QUALITE) : HORS DE L'EEE DANS UN ETNC ⁽³⁾	33,1/3
	ASSOCIE PERSONNE MORALE SOUMISE A L'IS DANS L'EEE	75%
		+ PRELEVEMENTS SOCIAUX ⁽¹⁾
		+ PRELEVEMENTS SOCIAUX SI L'ASSOCIE EST UNE PERSONNE PHYSIQUE ⁽¹⁾
		Taux IS ⁽⁴⁾
CEDANT : PERSONNE MORALE SOUMISE A L'IS		
SIEGE EN FRANCE ⁽⁵⁾		TAUX IS
SIEGE HORS DE FRANCE	CEDANT DANS L'EEE	TAUX IS ⁽⁴⁾
	CEDANT HORS DE L'EEE	33,1/3%
	CEDANT RESIDENT D'UN ETNC ⁽³⁾	75%

- ⁽¹⁾ Les prélèvements sociaux sont dus au taux global de 16,5%.
- 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⁾ Un taux spécifique de 75% s'applique 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.
- ⁽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.	
NOMBRE D'ANNEES PLEINES DE DETENTION DE L'IMMEUBLE CEDE	TAUX DE L'ABATTEMENT APPLICABLE A LA PLUS-VALUE REGIME APPLICABLE POUR LES CESSIONS EFFECTUEES DEPUIS LE 1 ^{ER} FEVRIER 2012 ⁽¹⁾
DE 0 A 5	0 %
6	2 %
7	4 %
8	6 %
9	8 %
10	10 %
11	12 %
12	14 %
13	16 %
14	18 %
15	20 %
16	22 %
17	24 %
18	28 %
19	32 %
20	36 %
21	40 %
22	44 %
23	48 %
24	52 %
25	60 %
26	68 %
27	76 %
28	84 %
29	92 %
30	100 %

(1) Le taux par année de détention est fixé à 2 % au-delà de la 5^{ème}, 4 % au-delà de la 17^{ème} et 8 % au-delà de la 24^{ème}.

LORSQUE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE EST SUPERIEURE A 50 000 €, LA TAXE SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES ELEVEES EST DUE ⁽¹⁾, UTILISER LE TABLEAU CI-DESSOUS POUR CALCULER SON MONTANT (CGI, ART. 1609. NOMIES G).

MODALITES DE CALCUL DE LA TAXE	
Montant total de la plus-value imposable ⁽²⁾	Montant de la taxe ⁽³⁾
De 50 001 € à 60 000 € De	2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20
60 001 € à 100 000 € De	2 % PV
100 001 € à 110 000 € De	3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10
110 001 € à 150 000 € De	3 % PV
150 001 € à 160 000 € De	4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100
160 001 € à 200 000 € De	4 % PV
200 001 € à 210 000 € De	5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100
210 001 € à 250 000 € De	5 % PV
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 nomies 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 imposables d'un montant supérieur à 50 000 €.

⁽³⁾ Lorsque la plus-value imposable est supérieure à 50 000 €, la taxe est calculée dès le premier euro, sur le montant total de la plus-value imposable (PV).

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

DETERMINATION DE LA BASE TAXABLE	
01. PRIX DE CESSION DU TERRAIN⁽²⁾	
011. CHARGES ET INDEMNITES SUPPORTEES PAR L'ACQUEREUR	+
012. FRAIS ET TAXES SUPPORTES PAR LE VENDEUR (NOTAMMENT TVA ACQUITTEE)	-
013. PRIX DE CESSION 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° 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 €.

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 689 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-REFI-TDC-10-20 (voir n°70) et BOI-ANXX-000097 du Bulletin officiel des finances publiques-impôts (Boiip-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 (30 ans de détention), cette 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⁽¹⁾, REMPLIR 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) ⁽⁶⁾ =	=	€
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 1 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 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.

⁽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.

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 et auprès de votre centre des finances publiques