

ANNÉE 2025



12359*22

**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 :		
Adresse :		
Adresse courriel :		
Numéro CRPCEN :		
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 dénomination :		
Date de naissance :		
Adresse du domicile ou Siège social :		
Pays :		
Adresse courriel :		
Numéro SIREN et Code Activité :		
Désignation du représentant accrédité (voir notice)		
Nom et prénoms ou Dénomination sociale :		
Adresse ou Siège social en France :		
<p><i>Engagement du représentant</i> : Je soussigné(e), agissant en qualité de⁽¹⁾, 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, le 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...).		
Désignation du bien cédé		
Nature (construction, terre agricole...) :		
Superficie :	Désignation cadastrale :	Si, peuplement forestier, précisez le nombre d'hectares cédés :
Adresse de l'immeuble :		
Renseignements relatifs à la cession		
Nature et Date du transfert de la propriété :		
Nom ou Dénomination de l'acquéreur :		
Adresse ou Siège social de l'acquéreur :		
Numéro SIREN et Code activité :		
Origine de propriété		
Date d'acquisition du bien cédé _____	Mode d'acquisition du bien cédé : <input type="checkbox"/> à titre onéreux	
Date de début des travaux (pour une construction) _____	<input type="checkbox"/> par succession	
Date d'acquisition du terrain (pour une construction) _____	<input type="checkbox"/> par donation	
Le bien cédé est-il détenu en indivision ? <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui	Pourcentage détenu en indivision : %	

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	€	
11. Charges et indemnités supportées par l'acquéreur	€	
12. Frais et taxes supportés par le vendeur	€	
13. Prix de cession corrigé (ligne 10 + ligne 11 – ligne 12)		€
20. Prix d'acquisition ou valeur vénale	€	
21. Charges et indemnités (montant réel)	€	
22. Frais d'acquisition : - à titre gratuit (montant réel)	€	
- à titre onéreux (montant réel ou fixé à 7,5 % du prix d'acquisition)	€	
23. Dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration n'ayant pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu (montant réel diminué, notamment, des amortissements admis en déduction en application de l'article 39 C du CGI ou montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si immeuble bâti détenu depuis plus de 5 ans)	€	
24. Frais de voirie, réseaux et distribution	€	
25. Amortissements du prix d'acquisition admis en déduction pour les locaux d'habitation loués meublés admis en déduction en application de l'article 39 C du CGI	€	
26. Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé (ligne 20 + ligne 21 + ligne 22 + ligne 23 + ligne 24 – ligne 25)		€
30. Plus-value brute (ligne 13 – ligne 26)		€

Détermination de la plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu

40. Abattement pour durée de détention		
41. Nombre d'années de détention au-delà de la 5 ^e année		
42. Taux de la réduction (voir notice)	%	
43. Montant de la réduction (ligne 30 x ligne 42)		€
44. Plus-value imposable [(ligne 30 – ligne 43) ou total des lignes 44 si plusieurs 2048-IMM-SD page 2]		€
45. Montant de la plus-value bénéficiant, sous conditions, d'une exonération partielle (CGI, 1 ^o bis, 7 ^o ou 8 ^o du II de l'article 150 U) (voir notice)		€
46. Plus-value imposable avant abattement exceptionnel [ligne 44 ou (ligne 44 – ligne 45)]		€
47. Abattement exceptionnel, sous conditions, de 60 %, de 70 %, de 75 % ou 85 % [(ligne 46 x 60 %), (ligne 46 x 70%), (ligne 46 x 75 %) ou (ligne 46 x 85 %)] (CGI, article 150 VE) (voir notice)		€
48. Plus-value imposable après abattement exceptionnel (ligne 46 – ligne 47)		€
49. Montant de la plus-value bénéficiant, 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)		€
50. Plus-value nette imposable globale [(ligne 48) ou (ligne 48 – ligne 49)]		€

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 5) x ligne 50	€
52. Pourcentage dégagé case B (page 5) x ligne 50	€
55. Total des lignes 51 et 52	€

Calcul des droits dus au titre de l'impôt sur le revenu (ou au titre du prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI)

60. Montant de l'impôt (voir notice et remplir la page 4 si nécessaire) :	
61. Montant dû par les personnes physiques (détention directe ou indirecte) :	
Imposition à 19 % [(ligne 50 ou ligne 55) x 19 %]	€
62. Montant dû par les personnes morales :	
Imposition à 15 %, 19 % ou 25 % pour les résidents d'un État membre de l'EEE ⁽¹⁾ [case 400 a. (page 5) x 15 %, 19 % ou 25 %]	€
Imposition à 25 % pour les résidents d'un autre État ou d'un ETNC ⁽²⁾ [case 400 b. (page 5) x 25 %]	€
63. Abattement représentatif du forfait forestier	€
64. Montant de l'impôt dû après abattement forestier [(ligne 61 + ligne 62) - ligne 63]	€

⁽¹⁾ Espace économique européen.

⁽²⁾ Cf. liste des États et territoires non coopératifs (ETNC) fixée par l'arrêté du 12 février 2010 modifié, dans sa version en vigueur au jour de la présente déclaration, pris en application du 2^o alinéa du 1 de l'article 238-0 A du CGI.

II – LIQUIDATION DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX AFFÉRENTS À LA PLUS-VALUE**Détermination de la plus-value brute**

30. Plus-value brute (voir ligne 30 page 2)	€
--	---

Détermination de la plus-value nette imposable aux prélèvements sociaux**90. Abattement pour durée de détention**

91. Nombre d'années de détention au-delà de la 5 ^e année		
92. Taux de la réduction (voir notice)	%	
93. Montant de la réduction (ligne 30 x ligne 92)		€
94. Plus-value imposable [(ligne 30 – ligne 93) ou total des lignes 94 si plusieurs 2048-IMM-SD page 3]		€
95. Montant de la plus-value bénéficiant, sous conditions, d'une exonération partielle (CGI, 1° bis, 7° ou 8° du II de l'article 150 U)		€
96. Plus-value imposable avant abattement exceptionnel [ligne 94 ou (ligne 94 – ligne 95)]		€
97. Abattement exceptionnel, sous conditions, de 60 %, de 70 %, de 75 % ou de 85 % [(ligne 96 x 60 %) ou (ligne 96 x 70 %) ou (ligne 96 x 75 %) ou (ligne 96 x 85 %)], (CGI, article 150 VE) (voir notice)		€
98. Plus-value imposable après abattement exceptionnel (ligne 96 – ligne 97)		€
99. Montant de la plus-value bénéficiant, sous conditions, de l'exonération au profit des personnes physiques non résidentes, dans la limite de 150 000 € (CGI, 2° du II de l'article 150 U)		€
100. Plus-value nette imposable globale [ligne 98 ou (ligne 98 – ligne 99)]		€

Cession 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 5) x ligne 100	€
102. Pourcentage dégagé case B (page 5) x ligne 100	€
105. Total des lignes 101 et 102	€

Calcul des droits dus au titre des prélèvements sociaux

110. Montant de la CSG [(ligne 100 ou 105) x 9,2 %] ⁽¹⁾	€
111. Montant de la CRDS [(ligne 100 ou 105) x 0,5 %] ⁽¹⁾	€
112. Montant du prélèvement de solidarité [(ligne 100 ou 105) x 7,5 %]	€

⁽¹⁾ à l'exception des personnes qui ne sont pas affiliées au régime obligatoire français de sécurité sociale mais qui relèvent d'un régime de sécurité sociale d'un autre État membre de l'UE, de l'EEE, de la Suisse ou bien des ressortissants ou résidents légaux français, britanniques et européens affiliés à un régime de sécurité sociale au Royaume-Uni et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

III – LIQUIDATION DE LA TAXE PRÉVUE À L'ARTICLE 1609 NONIES G DU CGI

115. Montant de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu (ligne 50 ou 55)	€
En cas de cession d'un bien de communauté par des conjoints :	
116. Quote-part de plus-value revenant à l'époux 1	€
117. Quote-part de plus-value revenant à l'époux 2	€
118. Montant de la taxe prévue à l'article 1609 nonies G du CGI (pour le calcul, cf. tableau page 9 de la notice)	€

120. En cas de plus-value réalisée à l'étranger, montant du crédit d'impôt (voir notice)	€
--	---

TOTAL À PAYER

Lignes 64 + 110 + 111 + 112 + 118 - 120 (en cas de paiement par chèque, l'établir à l'ordre du Trésor public).	€
---	---

À, le _____

Signature du cédant :

Cadre réservé à l'Administration

Encaissement	Prise en charge
N° Date _____	N° Date _____
Droits	Droits
Pénalités	Pénalités

Lorsque l'immeuble est détenu par un fonds de placement immobilier ou une société ou un groupement dont les bénéfices sont imposés au nom des associés, remplir le cadre ci-dessous.

Désignation des associés ou porteurs de parts présents à la date de cession de l'immeuble						
Identification des associés ou porteurs de parts (si le nombre d'associés est supérieur à 6, utiliser plusieurs « page 5 »)		Parts des droits sociaux soumis au régime				PV professionnelles BIC, BNC, BA, IS
		PV des particuliers		PV des sociétés étrangères		
		Résidents de France ou d'un État membre de l'EEE ⁽¹⁾	Résidents d'un autre État (y compris le Liechtenstein)	Résidents d'un État membre de l'EEE ⁽¹⁾	Résidents d'un autre État ou d'un État ETNC ⁽²⁾	
		19 %		15 %, 19 % ou 25 %	25 %	
1	Nom ou Désignation : Personne <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> morale <input type="checkbox"/> Exonération résidence principale (voir notice) Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
2	Nom ou Désignation : Personne <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> morale <input type="checkbox"/> Exonération résidence principale (voir notice) Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
3	Nom ou Désignation : Personne <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> morale <input type="checkbox"/> Exonération résidence principale (voir notice) Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
4	Nom ou Désignation : Personne <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> morale <input type="checkbox"/> Exonération résidence principale (voir notice) Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
5	Nom ou Désignation : Personne <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> morale <input type="checkbox"/> Exonération résidence principale (voir notice) Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
6	Nom ou Désignation : Personne <input type="checkbox"/> physique <input type="checkbox"/> morale <input type="checkbox"/> Exonération résidence principale (voir notice) Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
% des cases A et B à utiliser pour déterminer la quote-part de plus-value imposable (lignes 51 et 52 page 2, et lignes 101 et 102 page 3).		A	B	C	D	
% des cases C et D à utiliser pour déterminer la quote-part de plus-value imposable (cases 400 a. et/ou 400 b., page 5).		%	%	%	%	
Montant du prix de cession correspondant aux droits sociaux des résidents des États non membres de l'EEE (total des pourcentages dégagés aux cases B et D multiplié par la ligne 10 ou la ligne 200) pour la détermination d'un représentant fiscal accrédité.	 €				

⁽¹⁾ Espace économique européen.

⁽²⁾ État ou territoire non coopératif (ETNC) au sens de l'article 238-0 A du CGI (liste des ETNC fixée par l'arrêté du 12 février 2010 modifié, dans sa version en vigueur au jour de la présente déclaration, pris en application du 2° alinéa du 1 de l'article 238-0 A du CGI).

Pour les sociétés non-résidentes non assujetties à l'impôt sur le revenu ou pour les sociétés ou groupements visés aux articles 8 à 8 ter du CGI au prorata des droits des associés non assujettis à l'impôt sur le revenu.

Détermination de la plus-value brute		
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		€
	A Pour les résidents d'autres États membres de l'UE ou de l'EEE	B Pour les résidents d'un État non membre de l'UE ou de l'EEE ou d'un ETNC
330. Correction applicable aux immeubles bâtis : (compléter les cases 330 a. et/ou 330 b.)	330 a. – Amortissements des immeubles bâtis (report du total de la colonne F du tableau ci-dessous)	330 b. – Correction applicable aux immeubles bâtis (report du total de la colonne E du tableau ci-dessous)
	€	€
340. Prix d'acquisition ou valeur d'inscription au bilan corrigé : (ligne 300 + ligne 310 + ligne 320 – ligne 330 a.)	340 a.	
	€	
(ligne 300 + ligne 310 + ligne 320 – ligne 330 b.)		340 b.
		€

Détermination de la plus-value imposable (à prendre en compte pour le calcul de la ligne 62 page 2)		
	A Pour les résidents d'autres États membres de l'UE ou de l'EEE	B Pour les résidents d'un État non membre de l'UE ou de l'EEE ou d'un ETNC
400 – Plus-value imposable : (compléter les cases 400 a. et/ou 400 b.)	400 a. [Ligne 230 – 340 a.] ou si la société étrangère est associée d'une société de personnes [(ligne 230 – ligne 340 a.) x pourcentage dégagé case C de la page 4]	400 b. [Ligne 230 – 340 b.] ou si la société étrangère est associée d'une société de personnes [(ligne 230 – ligne 340 b.) x pourcentage dégagé case D de la page 4]
	€	€

Correction applicable au prix d'acquisition ou à la valeur vénale des immeubles bâtis (voir notice)						
Nature immeuble : bâti « I » ou dépense « D »	Prix ou valeur net(te) Montant des dépenses	Nombre d'années entières de détention	Taux par année de détention	Taux global (B x C)	Montant de la correction pour les résidents d'un État non membre de l'UE ou de l'EEE ou d'un ETNC (A x D)	Amortissements afférents aux biens cédés pour les résidents d'autres États membres de l'UE ou de l'EEE
	A	B	C	D	E	F
	€		2 %		€	€
	€		2 %		€	€
	€		2 %		€	€
	€		2 %		€	€
	€		2 %		€	€
	€		2 %		€	€
Totaux à reporter ligne 330 (cases 330 a. et/ou 330 b.) ci-dessus					€	€