

NOTICE

pour la rédaction de la déclaration de plus-value sur les cessions d'immeubles ou de droits immobiliers autres que des terrains à bâtir (définis au 1^o du 2 du I de l'article 257 du CGI) intervenues à compter du 15 février 2025

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)

La déclaration doit être remplie sur un imprimé Cerfa n° 12359.
Vous pouvez télécharger cette déclaration sur le site Internet www.impots.gouv.fr

I – QUI DOIT SOUSCRIRE UNE DÉCLARATION N° 2048-IMM-SD

Doivent souscrire une déclaration de plus-value immobilière n° 2048-IMM-SD :

- les personnes physiques domiciliées ou non en France,
- les sociétés qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI c'est-à-dire non soumises à l'IS, qui exercent une activité non professionnelle et dont le siège est en France,
- et, sous réserve des conventions internationales, les personnes morales ou organismes non résidents, qui réalisent, à titre occasionnel, des plus-values lors de la cession à titre onéreux d'immeubles sis en France ou de droits relatifs à un immeuble sis en France, autres que des terrains à bâtir.

Sont dispensées de déposer une déclaration n° 2048-IMM-SD, les personnes qui réalisent des plus-values :

- égales à zéro ;
- exonérées totalement par l'application de l'abattement pour durée de détention (soit pour les immeubles détenus depuis plus de 30 ans) ou d'une disposition expresse (*cf* ci-dessous les cas d'exonération).

Cas d'exonération, sous certaines conditions, des plus-values réalisées :

- lors de la cession d'un immeuble par des titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième catégories prévues à l'article L 341-4 du code de la sécurité sociale ou, pour les cartes délivrées à compter du 1^{er} janvier 2017, de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » telle que définie à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles ;
- lors de la cession de la résidence principale du cédant au jour de la cession ainsi que ses dépendances immédiates et nécessaires ;
- lors de la cession de l'ancienne résidence principale des personnes qui résident dans un établissement social, médico-social, d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés ;
- lors de la première cession d'un logement autre que la résidence principale sous condition de remplacement de tout ou partie du prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à l'habitation principale ;
- lors de la cession d'un droit de surélévation sous condition que le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever exclusivement des locaux destinés à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition ;
- lors de la cession d'immeubles pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation ou un droit de délaissement exercé ;
- lors de certaines opérations de remembrement ou d'opérations assimilées ;
- lors de la cession d'immeubles dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € ;
- lors de certains partages ;
- lors de la cession d'immeubles réalisées directement ou indirectement au profit de cessionnaires qui s'engagent à réaliser et achever des logements sociaux, lorsque cette exonération est totale (*cf. infra*, « ligne 45 »).

S'agissant des non-résidents, seuls sont dispensés de déposer une déclaration n° 2048-IMM-SD ceux qui réalisent des plus-values :

- exonérées par l'effet de l'abattement pour durée de détention,
- lors de la cession d'immeubles dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €,
- lors de la cession de l'immeuble qui constituait la résidence principale, en France, du cédant à la date du transfert de son domicile fiscal hors de France. Le domicile fiscal hors de France doit s'entendre comme étant transféré dans un Etat membre de l'Union européenne (UE) ou dans un Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement ayant une portée similaire à celle prévue par la directive 2010/24/UE du Conseil du 16 mars 2010 concernant l'assistance mutuelle en matière de recouvrement des créances relatives aux taxes, impôts, droits et autres mesures et qui n'est pas un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-0 A. Il faut que la cession intervienne au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle du transfert du domicile hors de

France, que l'immeuble soit resté inoccupé et que le contribuable n'ait pas déjà bénéficié de l'exonération au titre de la cession d'un logement prévue au 2^e du II du 150 U du CGI).

II – OÙ DÉPOSER LA DÉCLARATION N° 2048-IMM-SD

La déclaration n° 2048-IMM-SD doit être déposée, accompagnée du paiement de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux, au service chargé de la publicité foncière à l'appui de la réquisition de publier.

Ce dépôt est effectué par le notaire, dans un délai d'un mois à compter de la date de l'acte. Pour les biens situés en Alsace/Moselle, la déclaration est remise lors de la présentation à l'enregistrement. Pour Mayotte, la déclaration est remise à l'appui de la demande d'inscription sur le livre foncier.

Par exception, lorsque l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value ne peut être intégralement acquitté en raison de créances primant le privilège du Trésor ou lorsque la cession est constatée au profit de l'État, des établissements publics nationaux, des groupements d'intérêt public ou d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public local, la déclaration est déposée au service chargé de l'enregistrement dont relève le domicile du vendeur.

De même, des obligations déclaratives spécifiques sont prévues en faveur des cessions constatées par une ordonnance judiciaire et des cessions à une collectivité publique constatées par un acte passé en la forme administrative (CGI, art. 150 VG).

Remarque : pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, le montant net imposable de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu doit être reporté sur la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042-C de l'année de la réalisation de la vente.

III – COMMENT REMPLIR LA DÉCLARATION N° 2048-IMM-SD

CADRE : DÉSIGNATION DU CÉDANT

Lorsque le cédant est une société relevant des articles 8 à 8 ter du CGI, une seule déclaration de plus-values doit être déposée pour l'ensemble des impositions établies au nom des associés présents à la date de la cession.

En page 4, CADRE : DÉSIGNATION DES ASSOCIÉS OU PORTEURS DE PARTS PRÉSENTS À LA DATE DE CESSION DE L'IMMEUBLE, seront mentionnés les noms de tous les associés et la nature de l'imposition applicable à chaque quote-part, y compris pour les associés qui ne sont pas soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Pour les sociétés composées de plus de 50 associés, il est admis, sous conditions, qu'il ne soit fait état sur la déclaration de la seule ventilation globale des associés en fonction de leur régime d'imposition au regard des plus-values.

CADRE : DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT ACCRÉDITÉ

Ce cadre est à remplir si vous êtes non résident.

Dès lors que la cession est supérieure à 150 000 €, la déclaration doit comporter la désignation d'un représentant accrédité par l'administration fiscale pour :

- les cédants domiciliés, établis ou constitués dans un État non partie à l'accord sur l'Espace économique européen (EEE) ou dans un État partie à cet accord mais n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement de l'impôt ;
- les associés ou porteurs de parts domiciliés, établis ou constitués dans un État non partie à l'accord sur l'EEE ou dans un État partie à cet accord mais n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement de l'impôt, lorsque le cédant (société, groupement ou organisme dont les bénéfices sont imposés au nom des associés ou des porteurs de parts) est domicilié, établi ou constitué dans un État partie à l'accord sur l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement de l'impôt.

Pour les personnes morales et organismes, l'obligation de désigner un représentant fiscal s'applique lorsque le cédant n'est pas domicilié, établi ou constitué dans un État membre de l'UE ou dans un autre État partie à l'accord sur l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement de l'impôt.

CADRE : ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Lorsque la cession porte sur un bien acquis par fractions successives à des dates différentes, avec une origine de propriété différente, l'origine de propriété doit être indiquée pour chacune de ces fractions.

Il convient donc d'utiliser plusieurs page 1 de la déclaration n° 2048-IMM-SD.

CADRE : DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE

La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant.

Détermination du prix de cession

Ligne 10 : le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte.

Charges et indemnités majorant le prix de cession :

Ligne 11 : les charges et indemnités sont celles mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 du CGI. Il s'agit de toutes les charges en capital ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant à quelque titre que ce soit.

Frais et taxes minorant le prix de cession :

Ligne 12 : les frais et taxes s'entendent du montant de la TVA acquittée et des frais, définis par décret (cf CGI, ann. III, art. 41 duovicies H), supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession, notamment les frais de représentation fiscale. *Les justificatifs sont fournis par le contribuable sur demande de l'administration.*

Détermination du prix d'acquisition

Ligne 20 : le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. En cas d'acquisition à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale au jour du transfert, diminué le cas échéant de l'abattement de 20 % prévu à l'article 764 bis du CGI. A défaut de prix stipulé dans l'acte ou de valeur retenue pour les droits de mutation à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant d'après une déclaration détaillée et estimative des parties.

Charges, indemnités, frais et dépenses majorant le prix d'acquisition :

Ligne 21 : les charges et indemnités sont celles mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 du CGI. Il s'agit de toutes les charges en capital ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant à quelque titre que ce soit. Elles sont retenues pour leur montant réel sur justification.

Ligne 22 : les frais d'acquisition à titre gratuit sont définis par décret (CGI, art. 150 VB, II-2° et CGI, ann. III, art. 41 duovicies I, I-1°). Ils sont effectivement supportés par le cédant et retenus, sur justification, pour leur montant réel (frais d'acte et de déclaration et droits de mutation payés).

Les frais d'acquisition à titre onéreux sont définis par décret (CGI, art. 150 VB, II-3° et CGI, ann. III, art. 41 duovicies I, 2°). Ils sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit forfaitairement pour 7,5 % du prix d'acquisition. *Les justificatifs sont fournis par le contribuable sur demande de l'administration.*

Ligne 23 : les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, ou d'amélioration supportées par le cédant et réalisées par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure viennent en majoration du prix d'acquisition.

Ces dépenses sont prises en compte :

- soit, pour leur montant réel, à la condition qu'elles n'aient pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives (cf. 4° du II de l'article 150 VB du CGI) ;

Important : en cas de cession d'un bien loué meublé dont le résultat a été imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) selon le régime réel, les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, ou d'amélioration doivent être diminuées des amortissements correspondant à ces dépenses admis en déduction en application de l'article 39 C du CGI, à ce titre pris en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu (cf. 4° du II de l'article 150 VB du CGI).

- soit, pour un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition, à la condition que le contribuable cède l'immeuble plus de cinq ans après son acquisition.

Ligne 24 : les frais de voirie, réseaux et distribution réalisés sur des terrains à bâtir viennent en majoration du prix d'acquisition qu'ils soient ou non imposés par les collectivités territoriales ou leurs groupements.

Amortissements minorant le prix d'acquisition :

Ligne 25 : En cas de cession d'un local d'habitation ayant fait ou faisant l'objet d'une location meublée relevant des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) selon le régime réel, les amortissements du prix d'acquisition admis en déduction en application de l'article 39 C du CGI viennent en minoration de celui-ci.

En conséquence :

- est à renseigner ligne 25 le montant des amortissements afférents au bien cédé admis en déduction sur la période de location meublée ;

- n'est pas à renseigner ligne 25 le montant des amortissements correspondant aux dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration admis en déduction en application de l'article 39 C du CGI, à ce titre pris en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu (cf. supra, ligne 23, « important »).

La ligne 25 n'est pas à remplir pour les biens ou droits relatifs à ces biens situés dans :

- une résidence mentionnée aux articles L. 631-12 ou L. 631-13 du Code de la construction et de l'habitation, destinée à l'accueil exclusif de certains publics ;
- un établissement pour personnes âgées ou handicapées mentionnées au 6° ou 7° du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et des familles, sous conditions, ou l'ensemble des logements affectés à l'accueil familial salarié de personnes âgées ou handicapées prévu aux articles L. 444-1 à l. 44-9 du Code de l'action sociale et des familles géré par un groupement de coopération sociale ou médico-sociale ;
- un établissement délivrant des soins de longue durée, mentionné à l'avant dernier alinéa du I de l'article L. 6143-5 du Code de la santé publique, sous conditions.

CADRE : DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Ligne 42 : le taux de la réduction pour durée de détention, à l'impôt sur le revenu, est de :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au terme d'un délai de détention de **vingt-deux ans**.

Taux de la réduction pour durée de détention pour la détermination de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu :

Nombre d'années pleines de détention de l'immeuble cédé	Taux de l'abattement applicable
de 0 à 5	0 %
6	6 %
7	12 %
8	18 %
9	24 %
10	30 %
11	36 %
12	42 %
13	48 %
14	54 %
15	60 %
16	66 %
17	72 %
18	78 %
19	84 %
20	90 %
21	96 %
22	100 %

Ligne 44 : lorsqu'une même cession porte sur des biens pour lesquels sont prévues des règles différentes (acquisitions successives de fractions divisées ou indivisées notamment), il convient de remplir les lignes 10 à 44 pour chacune des fractions et donc d'utiliser plusieurs déclarations n° 2048-IMM-SD page 2.

Ligne 45 : la plus-value peut faire l'objet d'une exonération totale ou partielle en application du 1° bis, du 7° ou du 8° du II de l'article 150 U du CGI.

En cas d'exonération totale et conformément aux dispositions du III de l'article 150 VG du CGI, les contribuables sont dispensés de dépôt de la déclaration 2048-IMM-SD.

Ainsi, seul le montant de l'exonération partielle de plus-value doit être reporté au sein de la déclaration.

1/ Montant de la plus-value bénéficiant d'une exonération partielle prévue au 1° bis du II de l'article 150 U du CGI.

La plus-value réalisée lors de la première cession d'un logement autre que la résidence principale est exonérée sous réserve que le cédant :

- n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession ;

– procède au remplacement du prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, pour l'acquisition ou la construction d'un logement affecté, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale. En cas de remplacement partiel, la plus-value est exonérée dans la proportion du montant du remplacement dans le prix de cession.

2/ Montant de la plus-value bénéficiant d'une exonération partielle ou totale prévue au 7^e ou 8^e du II de l'article 150 U du CGI.

La plus-value réalisée lors de la cession d'un bien immobilier à un acquéreur qui s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à construire, le cas échéant à démolir, à réhabiliter complètement des constructions existantes en vue de la production d'un immeuble neuf au sens de la TVA ou à procéder à une réhabilitation lourde dans des conditions fixées par décret et àachever, la construction d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs, affectés à des logements sociaux, dans un délai de quatre ans, est exonérée proportionnellement à la surface habitable des logements sociaux construits par rapport à la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier (CGI, art. 150 U, II-7^e). Le gabarit de ladite construction doit au moins être égal à 75 % du gabarit maximal autorisé tel qu'il résulte de l'application des règles du plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque l'acquéreur est un organisme HLM ou assimilé, ce délai est porté à dix ans, et l'exonération devient totale lorsque le prorata de logements sociaux construits dépasse les 80 %.

Dans les zones de déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, l'exonération est également applicable, sous condition, à raison des surfaces affectées au logement locatif intermédiaire. Les communes caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements correspondent aux communes classées en zones A, A bis et B1 telles que définies à l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

En outre, l'exonération s'applique dans les mêmes conditions, lorsque l'acquéreur est une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou un établissement public foncier, et qu'il s'engage à céder à son tour le bien, sous un délai de un an, à un organisme HLM ou assimilé dans les conditions précitées (CGI, art. 150 U, II-8^e).

Les exonérations prévues aux 7^e et 8^e du II de l'article 150 U du CGI s'appliquent aux cessions réalisées jusqu'au 31 décembre 2025. Elles ne s'appliquent pas dans les quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10-3 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

En cas d'exonération totale, le contribuable est dispensé de dépôt de la déclaration 2048-IMM-SD.

Ligne 47 :

1/ Dans le cas où la cession est précédée d'une promesse de vente unilatérale ou synallagmatique signée et ayant acquis date certaine entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2025 et que la cession intervient au plus tard le 31 décembre 2027, un abattement exceptionnel de 75 % est prévu à l'article 150 VE du CGI sur les plus-values de cession d'immeubles bâties situés, pour tout ou partie, dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire (ORT), ou d'une grande opération d'urbanisme (GOU), ou d'une opération d'intérêt national (OIN).

L'abattement est de 60 % pour les cessions d'immeubles bâties situés dans les zones de tension (A, A bis, B1).

Cet abattement est applicable à la condition que l'acquéreur s'engage, par une mention portée dans l'acte d'acquisition, à construire, le cas échéant, démolir ou réhabiliter complètement des constructions existantes en vue de la production d'un immeuble neuf au sens de la TVA et àachever, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition, et sous condition de densification, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs.

2/ Dans le cas où la cession est précédée d'une promesse de vente unilatérale ou synallagmatique signée et ayant acquis date certaine entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023 et que la cession intervient au plus tard le 31 décembre 2025, un abattement exceptionnel de 70 % est prévu à l'article 150 VE du CGI sur les plus-values de cession d'immeubles bâties situés, pour tout ou partie, dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire (ORT), ou d'une grande opération d'urbanisme (GOU).

Cet abattement est applicable à la condition que l'acquéreur s'engage, par une mention portée dans l'acte d'acquisition, à démolir la ou les constructions existantes en vue de réaliser et àachever, dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition, et sous condition de densification, un ou plusieurs bâtiments d'habitation collectifs.

Pour les 1^e et 2^e sus-énoncés, il est précisé que :

La condition de densification est réputée satisfait dès lors que le gabarit du ou des bâtiments d'habitation collectifs réalisés représente au minimum 75 % du gabarit maximal autorisé tel qu'il résulte de l'application des règles du plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Le gabarit maximal autorisé correspond au potentiel de constructibilité maximum d'un terrain.

Les communes caractérisées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements correspondent aux communes classées en zones A, A bis et B1 telles que définies à l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'application de l'abattement ne dépend pas de la qualité du cédant (personne physique ou société relevant des articles 8 bis et 8 ter du CGI) ou de l'acquéreur. Toutefois, l'abattement ne s'applique pas aux plus-values résultant des cessions réalisées au profit d'une personne physique qui est le conjoint du cédant, son partenaire lié par un Pacs, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant du cédant ou l'une de ces personnes. Il ne s'applique pas non plus aux plus-values résultant des cessions réalisées au profit d'une personne morale dont le cédant, son conjoint, son partenaire lié par un Pacs, son concubin notoire ou un ascendant ou descendant de l'une de ces personnes est un associé ou le devient à l'occasion de cette cession.

Le taux de l'abattement est majoré à 85 % lorsque l'acquéreur s'engage à réaliser et àachever des logements sociaux ou intermédiaires sous condition dont la surface habitable représente au moins 50 % de la surface totale des constructions mentionnées sur le permis de construire du programme immobilier.

Il s'applique pour la détermination de l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu, après prise en compte de l'abattement pour durée de détention et de la compensation entre les plus et moins-values prévue au II de l'article 150 VD du CGI (cas particulier des ventes d'immeuble acquis par fractions successives).

Cet abattement s'applique également pour la détermination de l'assiette imposable aux prélèvements sociaux et à la taxe sur les plus-values immobilières excédant 50 000 € prévue à l'article 1609 *nonies* G du CGI.

Attention : l'abattement exceptionnel en zones tendues ne s'applique plus en Corse à compter du 16 février 2025.

Ligne 49 : montant de la plus-value bénéficiant de l'exonération en faveur des personnes physiques non-résidentes prévue au 2° du II de l'article 150 U du CGI.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la vente d'un logement en France par des personnes domiciliées à l'étranger, françaises ou ressortissantes de l'Union européenne, peuvent être exonérées.

Cette exonération s'applique, dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150 000 € de plus-value nette imposable, aux cessions réalisées :

- au plus tard le 31 décembre de la dixième année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France ;
- et sans condition de délai, lorsque le cédant a la libre disposition du bien au moins depuis le 1^{er} janvier de l'année précédent celle de la cession.

Cette exonération ne peut s'appliquer si le contribuable a déjà bénéficié de l'exonération au titre de la cession de son ancienne résidence principale en France prévue au 1 du I de l'article 244 bis A du CGI.

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

Ligne 61 : les plus-values réalisées par des personnes physiques, des associés personnes physiques de sociétés, groupements ou organismes dont les bénéfices sont imposés au nom des associés et des porteurs de parts, personnes physiques, de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 *nonies* du CGI, sont taxées au taux de 19 % quel que soit leur lieu de résidence.

Ligne 62 : il convient d'indiquer le montant dû soit par les personnes morales non assujetties à l'IR soit par les sociétés de personnes (qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI) dont le siège social est situé en France au prorata des droits sociaux détenus par des associés non soumis à l'impôt sur le revenu et qui ne sont pas domiciliés en France ou dont le siège social est situé hors de France.

Les plus-values réalisées par des personnes morales résidentes d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif sont taxées aux taux de 15 %, 19 % ou 25 % dans les mêmes conditions que pour les personnes morales résidentes de France.

Les plus-values réalisées par des personnes morales résidentes d'un État non membre de l'EEE ou n'étant pas coopératif sont taxées au taux de 25 %.

Ligne 63 : lorsque la cession est réalisée par une personne physique domiciliée fiscalement en France et porte sur un peuplement forestier, l'impôt sur la plus-value est diminué d'un abattement de 10 € par année de détention et par hectare cédé représentatif de l'impôt sur le revenu correspondant aux revenus imposables au titre de l'article 76 du CGI.

CADRE : DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE AUX PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX

Ligne 92 : le taux de la réduction pour durée de détention, aux prélèvements sociaux, est de :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au terme d'un délai de **trente ans**.

Taux de la réduction pour durée de détention pour la détermination de la plus-value imposable aux prélevements sociaux :

Nombre d'années pleines de détention de l'immeuble cédé	Taux de l'abattement applicable
de 0 à 5	0,00 %
6	1,65 %
7	3,30 %
8	4,95 %
9	6,60 %
10	8,25 %
11	9,90 %
12	11,55 %
13	13,20 %
14	14,85 %
15	16,50 %
16	18,15 %
17	19,80 %
18	21,45 %
19	23,10 %
20	24,75 %
21	26,40 %
22	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 %

Ligne 94 : lorsqu'une même cession porte sur des biens pour lesquels sont prévues des règles différentes (acquisitions successives de fractions divisées ou indivisées notamment), il convient de remplir les lignes 30 et 90 à 94 pour chacune des fractions et donc d'utiliser plusieurs déclarations n° 2048-IMM-SD page 3.

Ligne 95 : cf. ligne 45

Ligne 97 : cf. ligne 47

Ligne 99 : cf. ligne 49

Ligne 120 : les plus-values réalisées hors de France métropolitaine ou des départements d'outre-mer, non exonérées d'impôt en France en application d'une convention fiscale internationale, doivent être déclarées au service chargé de l'enregistrement dont relève le cédant dans le mois qui suit la cession.

Si ce revenu a été imposé à la source, un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français calculé sur cette plus-value ou de l'impôt étranger est déductible de l'impôt français sans que celui-ci ne puisse dépasser le montant de l'impôt français.

Si la plus-value réalisée à l'étranger est exonérée d'impôt en France, il n'y a pas lieu de souscrire une déclaration n° 2048-IMM-SD.

CADRE : SIGNATURE DU CÉDANT

La déclaration doit être signée par le cédant ou par son mandataire.

Lorsque le bien ou le droit est cédé par une société, la déclaration est signée par le gérant de la société ou par son mandataire.

En cas de signature par le mandataire, le mandat doit figurer dans l'acte de cession ou être joint à l'appui de la déclaration.

CADRE : DÉSIGNATION DES ASSOCIÉS OU PORTEURS DE PARTS PRÉSENTS À LA DATE DE LA CESSION DE L'IMMEUBLE (TABLEAU PAGE 4)

Lorsque l'associé d'une société immobilière non transparente occupe à titre de résidence principale un immeuble ou une partie d'immeuble appartenant à cette société et que celle-ci met, en droit ou en fait, gratuitement à sa disposition, il bénéficie, lors de la cession de cet immeuble, de l'exonération prévue en matière d'habitation principale. Cette exonération ne porte que sur la quote-part revenant à cet associé et sur la fraction d'immeuble qu'il occupe. Dans ce cas, il convient de cocher la case « Exonération résidence principale » et ne pas reporter son pourcentage de détention de parts au sein de la case A.

Lorsque le cédant est une société ou un groupement qui relève des articles 8 à 8 ter du CGI dont le siège social est situé en France ou une société ou un groupement dont le régime fiscal est équivalent et dont le siège social est situé dans un État de l'UE ou dans un autre État partie à l'EEE, l'obligation de désigner un représentant fiscal s'apprécie au regard de la situation de chacun des associés.

Les associés domiciliés, établis ou constitués dans des États non membres de l'EEE ou des États membres de l'EEE n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement d'impôt, doivent se faire représenter auprès de l'administration fiscale par un représentant accrédité en France.

Pour les cessions inférieures à 150 000 €, il y a dispense de désignation d'un représentant. En cas de cession par une société dont le siège est en France, ce seuil s'apprécie en faisant la somme de la quote-part du prix de cession correspondant aux droits des associés résidant hors de l'EEE ou dans des États membres de l'EEE mais n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement d'impôt.

Le montant du prix de cession dégagé en bas du tableau permet d'apprécier ce seuil.

PRÉLÈVEMENT DÛ PAR DES SOCIÉTÉS NON RÉSIDENTES NON ASSUJETTIES À L'IMPÔT SUR LE REVENU

CADRE : DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE

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 État de l'UE ou de l'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 ».

Ligne 320 : pour les personnes morales résidentes d'un État de l'UE ou 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.

Ligne 330 : pour les sociétés non-résidentes soumises à l'IS redevables du prélèvement, il conviendra de remplir soit le cadre 330 a soit le cadre 330 b. Pour les sociétés de personnes redevables du prélèvement dont certains associés sont des personnes morales non-résidentes passibles de l'impôt sur les sociétés, il convient de remplir le cadre 330 a et/ou le cadre 330 b.

Case 330 a. : il s'agit de reporter le montant des amortissements afférents aux biens cédés, indiqué en colonne F du tableau de la page 5, si la(es) société(s) soumise(s) à l'IS est(sont) résidente(s) d'un autre État membre de l'UE ou de l'EEE.

Case 330 b. : il s'agit de reporter le montant de la correction applicable aux immeubles bâtis, indiqué en colonne E du tableau page 5, si la(es) société(s) soumise(s) à l'IS est(sont) résidente(s) d'un État non membre de l'UE ou de l'EEE ou d'un ETNC.

Ligne 340 : pour les sociétés non-résidentes soumises à l'IS redevables du prélèvement, il conviendra de remplir soit le cadre 340 a soit le cadre 340 b. Pour les sociétés de personnes redevables du prélèvement dont certains associés sont des personnes morales non-résidentes passibles de l'impôt sur les sociétés, il convient de remplir le cadre 340 a et/ou le cadre 340 b.

Case 340 a. : il convient d'indiquer le prix d'acquisition corrigé ou la valeur d'inscription initiale au bilan corrigé si la(es) société(s) soumise(s) à l'IS est (sont) résidente(s) dans un autre État membre de l'UE ou de l'EEE.

Case 340 b. : il convient de préciser le prix d'acquisition ou la valeur d'inscription initiale au bilan corrigé si la(es) société(s) soumise(s) à l'IS est(sont) résidente (s) d'un État non membre de l'UE ou de l'EEE ou d'un ETNC.

CADRE : DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE

Ligne 400 : pour les sociétés non-résidentes soumises à l'IS redevables du prélèvement, il conviendra de remplir soit le cadre 400 a soit le cadre 400 b. Pour les sociétés de personnes redevables du prélèvement dont certains associés sont des personnes morales non-résidentes passibles de l'impôt sur les sociétés, il convient de remplir le cadre 400 a et/ou le cadre 400 b.

Case 400 a. : il convient d'indiquer la plus-value imposable si la(es) société(s) soumise(s) à l'IS est (sont) résidente(s) dans un autre État membre de l'UE ou de l'EEE.

Case 400 b. : il convient de préciser la plus-value imposable si la(es) société(s) soumise(s) à l'IS est (sont) résidente(s) d'un État non membre de l'UE ou de l'EEE ou d'un ETNC.

CADRE : CORRECTION APPLICABLE AU PRIX D'ACQUISITION OU À LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES BÂTIS

Pour les personnes morales assujetties à l'IS qui ont leur siège dans un État non membre de l'UE ou de l'EEE ou dans un ETNC, la plus-value est déterminée par différence entre le prix de cession du bien et son prix d'acquisition diminué pour les immeubles bâtis, d'une somme égale à 2 % de son montant par année de détention.

Colonne « Nature immeuble »

Si la correction est afférente à un immeuble bâti, indiquer « I » ; si elle concerne une dépense, indiquer « D ».

Colonne « A »

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.

Colonne « B »

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.

Colonne « E »

Pour les personnes morales assujetties à l'IS qui ont leur siège dans un État non membre de l'UE ou de l'EEE ou dans un ETNC, il convient de multiplier les montants des colonnes A et D. Le total de ces corrections sera retranché du prix d'acquisition (case 330 b).

Colonne « F »

Pour les personnes morales résidentes d'un État de l'UE ou de l'EEE, la correction de 2 % par année entière de détention ne s'applique pas. Il convient donc de réintégrer les amortissements afférents aux biens cédés, déterminés selon les règles d'assiette applicables aux entreprises résidentes en colonne F. Le total de ces corrections est ensuite à reporter en case 330 a.

RAPPEL DES TAUX D'IMPOSITION

CÉDANT : PERSONNE PHYSIQUE		19 % + PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX ⁽¹⁾ OU IMPÔT SUR LE REVENU ⁽²⁾
CÉDANT : FPI, SOCIÉTÉ OU GROUPEMENT DONT LES BÉNÉFICES SONT IMPOSÉS AU NOM DES ASSOCIÉS		
FPI, SOCIÉTÉ OU GROUPEMENT DONT LE SIÈGE EST EN FRANCE	ASSOCIÉ OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE PHYSIQUE ⁽³⁾	APPLICATION AUX ASSOCIÉS DES RÈGLES APPLICABLES AUX CÉDANTS PERSONNES PHYSIQUES
	ASSOCIÉ OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE MORALE SOUMISE À L'IS ⁽³⁾	APPLICATION AUX ASSOCIÉS DES RÈGLES APPLICABLES AUX CÉDANTS PERSONNES MORALES SOUMISES À L'IS
	ASSOCIÉ OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE MORALE NON SOUMISE À L'IS ET DONT LE SIÈGE EST HORS DE FRANCE	25 % + PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX ⁽¹⁾
FPI, SOCIÉTÉ OU GROUPEMENT DONT LE SIÈGE EST HORS DE FRANCE	ASSOCIÉ OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE PHYSIQUE	19 % + PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX ⁽¹⁾
	ASSOCIÉ PERSONNE MORALE SOUMISE À L'IS :	
	– DANS L'EEE	TAUX IS ⁽⁴⁾
	– HORS DE L'EEE	25 %
ASSOCIÉ OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE MORALE NON SOUMISE À L'IS		25 % + PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX ⁽¹⁾
CÉDANT : PERSONNE MORALE SOUMISE À L'IS		
SIÈGE EN FRANCE ⁽⁵⁾		TAUX IS
SIÈGE HORS DE FRANCE	CÉDANT DANS L'EEE CÉDANT HORS DE L'EEE OU RÉSIDENT D'UN ETNC	TAUX IS ⁽⁴⁾ 25 %

(1) : Les prélèvements sociaux sont dus au taux global de 17,2 %.

Exception : les 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'Union européenne, de l'EEE, ou de la Suisse sont exonérées de CSG et de CRDS.

C'est également le cas pour les contribuables qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- ils sont affiliés à la sécurité sociale britannique;
- ils sont ressortissants ou résidents légaux de France, du Royaume-Uni ou d'un autre État membre de l'Union européenne;
- ils ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

En revanche, toutes ces personnes restent redevables du prélèvement de solidarité de 7,5 % prévu à l'article 235 ter du CGI.

(2) : Pour les résidents de France et 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) : Directement ou par l'intermédiaire d'une personne morale ayant son siège en France et dont les bénéfices sont imposés au nom des associés.

(4) : Taux réduit d'IS pour certaines PME (15 %) ; taux de 19 % pour certaines opérations de cession ou taux de 25 % dans les conditions de droit commun.

(5) : Dans ce cas, l'impôt n'est pas dû lors de la présentation à la formalité de l'acte de cession.

TAXE SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES ÉLEVÉES – ARTICLE 1609 NONIES G

➤ Champ d'application

La taxe s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions à titre onéreux :

- relevant du régime d'imposition des plus-values des particuliers prévu aux articles 150 U et 150 UB à UD du CGI (biens ou droits immobiliers, parts de sociétés ou groupements à prépondérance immobilière qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, parts de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies du CGI, tout ou partie des droits représentatifs de biens ou droits immobiliers du patrimoine fiduciaire) ;
- soumises au prélèvement en application du 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 est versée lors du dépôt de la déclaration. À défaut de paiement, le dépôt et la formalité sont refusés.

➤ Assiette de la taxe

Ligne 115 : la taxe s'applique aux plus-values nettes imposables d'un montant supérieur à 50 000 €.

Elle est assise sur les plus-values immobilières imposables à l'impôt sur le revenu ou soumises au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI, après prise en compte de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du CGI et, le cas échéant, des abattements exceptionnels de 60 %, 75 % ou 85 % selon les cas, calculés pour la détermination de l'impôt sur le revenu.

Le seuil de 50 000 € est donc apprécié après prise en compte de ces abattements.

Lignes 116 et 117 : dans le cas d'un bien cédé conjointement par un couple marié, les époux sont considérés comme des co-cédants. Toutefois, il est admis d'apprécier le seuil de 50 000 € comme en matière d'indivision, c'est-à-dire au niveau de la quote-part du bien, et donc de plus-value, revenant à chacun des époux et non au regard de la plus-value totale réalisée par le couple.

Ligne 118 : la taxe est calculée dès le premier euro, sur le montant total de la plus-value imposable.

➤ Calcul de la taxe

Modalités de calcul de la taxe	
Montant total de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50 001 € à 60 000 €	2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20
De 60 001 € à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 € à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10
De 110 001 € à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 € à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100
De 160 001 € à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 € à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100
De 210 001 € à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 € à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6 % PV
(PV = montant total de la plus-value imposable)	

La loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance (ESSOC) généralise le principe du droit à l'erreur pour les usagers de l'administration. Les contribuables de bonne foi peuvent corriger leurs erreurs sans pénalité.

Pour en savoir plus : « impots.gouv.fr / rubrique Loi ESSOC : droit à l'erreur ».

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification auprès du service chargé de l'enregistrement et d'un droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.