

NOTICE

pour la rédaction de la déclaration de plus-value sur les cessions de terrains à bâtir (définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI) ou de droits s'y rapportant intervenues à compter du 1^{er} janvier 2024

Impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière (CGI, art.150 U, 150 UC-I et 150 UD)
Prélèvement dû par les non-résidents assujettis ou non à l'impôt sur le revenu (CGI, art. 244 bis A)
Taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus devenus constructibles (CGI, art. 1529)
Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (CGI, art. 1605 *nonies*)

La déclaration doit être remplie sur un imprimé Cerfa n° 14968.
Vous pouvez télécharger cette déclaration sur le site Internet www.impots.gouv.fr

I- QUI DOIT SOUSCRIRE UNE DÉCLARATION N° 2048-TAB-SD

Doivent souscrire une déclaration de plus-value immobilière n° 2048-TAB-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 de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant.

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

- égales à zéro ;
- exonérées 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 (*confer* ci-dessous les cas d'exonération).

À cet effet, sont exonérées, sous certaines conditions, les plus-values réalisées :

- lors de la cession d'un terrain à bâtir 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 d'un terrain à bâtir pour lequel une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation ;
- lors de certaines opérations de remembrement ou d'opérations assimilées ;
- lors de la cession d'un terrain à bâtir dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € ;
- lors de certains partages ;
- lors de la cession d'un terrain à bâtir réalisée directement ou indirectement au profit de cessionnaires qui s'engagent à réaliser et achever des logements sociaux (cf. infra, « ligne 44 bis »).

S'agissant des non-résidents, seuls sont dispensés de déposer une déclaration n° 2048-TAB-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 €.

(CADRE : DÉSIGNATION D'UN REPRÉSENTANT ACCRÉDITÉ)

En outre, 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 bénéficiaires 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.

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

La déclaration n° 2048-TAB-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-TAB-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 soumis à l'impôt sur le revenu.

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 : 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 2048-TAB-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.

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

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.

Ligne 12 : les frais et taxes s'entendent du montant de la TVA acquittée et des frais, définis par décret (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.*

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. À 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.

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 d'amélioration réalisées sur un terrain à bâtir viennent en majoration du prix d'acquisition pour leur montant réel.

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.

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 indivises notamment), il convient de remplir les lignes 10 à 44 pour chacune des fractions et donc d'utiliser plusieurs 2048-TAB-SD page 2.

Ligne 44 bis : la plus-value réalisée lors de la cession d'un terrain à bâtir à un acquéreur qui s'engage, par une mention portée dans l'acte authentique d'acquisition, à réaliser et à achever 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°). 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 (A, A bis, B1), l'exonération est

également applicable à raison des surfaces affectées au logement locatif intermédiaire.

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°).

Les exonérations prévues aux 7° et 8° 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-TAB-SD en application du III de l'article 150 VG du CGI.

Ligne 45 : l'abattement exceptionnel de 60 % prévu à l'article 150 VE du CGI est applicable aux plus-values de cession de terrains à bâtir définis au 1° du 2 du I de l'article 257, à condition d'être situés en zones tendues A, A bis ou B1, et sous réserve que :

– la cession soit engagée par une promesse de vente unilatérale ou synallagmatique signée et ayant acquis date certaine entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2025 ;

– la cession soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle au cours de laquelle la promesse de vente a acquis date certaine. L'abattement trouve ainsi à s'appliquer aux cessions intervenant au plus tard le 31 décembre 2027 pour les promesses de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2025 ;

– l'acquéreur s'engage, par une mention portée dans l'acte d'acquisition, à réaliser et achever, 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.

La condition de densification est réputée satisfaite 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 particulièrement important entre l'offre et la demande de logements correspondent aux communes classées en zones A et A bis telles que définies à l'article R 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 à achever des logements sociaux ou intermédiaires 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.

Cet abattement s'applique également pour la détermination de l'assiette imposable aux prélèvements sociaux.

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 bénéficiaires 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 : 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 de 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 détention de **trente ans**.

Taux de la réduction pour durée de détention pour la détermination de la plus-value imposable aux prélèvements 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 %

Nombre d'années pleines de détention de l'immeuble cédé	Taux de l'abattement applicable
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 indivises notamment), il convient de remplir les lignes 30 et 90 à 94 pour chacune des fractions et donc d'utiliser plusieurs 2048-TAB-SD page 3.

Ligne 94 bis : cf. ligne 44 bis.

Ligne 95 : cf. ligne 45

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-TAB-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 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 d'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'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'EEE, les dépenses s'entendent non seulement des dépenses d'amélioration mais, plus généralement, de toutes les dépenses ayant pour contrepartie un accroissement de la valeur de l'actif selon les règles comptables et fiscales françaises.

RAPPEL DES TAUX D'IMPOSITION

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 :	TAUX IS ⁽⁴⁾
	— DANS L'EEE — 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	TAUX IS ⁽⁴⁾
	CÉDANT HORS DE L'EEE OU RÉSIDENT D'UN ETNC	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 FORFAITAIRE SUR LA CESSION DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES – ARTICLE 1529

➤ Champ d'application

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.

➤ Cessions exclues

Elle ne s'applique pas aux cessions de terrains exonérées en matière de plus-values immobilières des particuliers en vertu des 3° à 8° du II de l'article 150 U du CGI. Il s'agit des cessions de terrains :

- qui constituent des dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale du cédant au jour de la cession ou de l'habitation en France des non-résidents ;
- pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation ;
- échangés dans le cadre d'opérations de remembrement ou assimilées ;
- dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € ;
- effectuées directement ou indirectement au profit de cessionnaires qui s'engagent à réaliser et achever des logements sociaux.

En outre, la taxe ne s'applique pas aux cessions :

- de terrains classés en zones constructibles depuis plus de 18 ans ;
- dont le prix de cession du terrain est inférieur au triple du prix d'acquisition.

➤ Assiette de la taxe

Ligne 01 : le prix de cession à retenir pour déterminer la base imposable est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte :

- majoré des charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 du CGI (**ligne 011**),
- 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 (**ligne 012**).

Ligne 02 : 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 au BOI-RFPI-TDC-10-20 (voir n° 70) ; il convient de se reporter au BOI-ANX-000097 du Bulletin officiel des finances publiques-Impôts (Bofip-Impôts).

Ligne 03 : pour déterminer l'assiette imposable, il convient de retenir une base taxable égale au prix de cession diminué du prix d'acquisition tels que définis ci-dessus (**ligne 031**). En l'absence d'éléments de référence, il convient de retenir une base taxable égale aux deux tiers du prix de cession du terrain (**ligne 032**).

➤ Calcul de la taxe

Ligne 04 : la taxe forfaitaire est égale à 10 % de ce montant.

Elle est due par le cédant et se cumule, le cas échéant, avec l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière.

Lorsque la plus-value afférente au terrain cédé est exonérée par l'effet de l'abattement pour durée de détention prévu par l'article 150 VC du CGI (22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu et 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux), cette exonération de plus-value reste acquise et seule la taxe forfaitaire est alors due, sous réserve des cas d'exonérations précités.

Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles – article 1605 nonies

➤ Champ d'application

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).

➤ Cessions exclues

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 ;
- lorsque la cession est réalisée plus de dix-huit ans après la date à laquelle le terrain a été rendu constructible du fait de son classement postérieurement au 13 janvier 2010.

Pour ces cessions exonérées de taxe, aucune déclaration ne doit être déposée.

➤ Assiette de la taxe

Ligne 010 : le prix de cession à retenir pour déterminer la base imposable est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte :
– majoré des charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 du CGI (**ligne 0110**),
– et 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 (**ligne 0120**).

Ligne 020 : 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 au BOI-RFPI-TDC-20-20 (voir n° 70) ; il convient de se reporter au BOI-ANNX-000097 du Bulletin officiel des finances publiques-Impôts (Bofip-Impôts).

➤ Calcul de la taxe

Ligne 030 : pour déterminer l'assiette imposable de la taxe, il convient de retenir une base brute taxable égale au prix de cession diminué du prix d'acquisition tels que définis ci-dessus. Cette base est réduite d'un dixième par année écoulée au-delà de la huitième année, à compter de la date à laquelle le terrain a été rendu constructible. Par l'effet de cet abattement, la taxe ne s'applique pas aux cessions de terrains réalisées par des contribuables qui ont détenu pendant plus de 18 ans le bien cédé, ce délai de détention étant apprécié à compter de la date à laquelle le terrain a été rendu constructible, soit, par construction, postérieurement au 13 janvier 2010.

Lignes 050 à 053 : 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).

La taxe est due par le cédant et versée lors du dépôt de la déclaration n° 2048-TAB-SD.

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 ».

**Vous bénéficiez
du 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 la publicité foncière et d'un droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.