

ANNÉE 2025

**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 ☐
TAXE FORFAITAIRE SUR LA CESSION DE TERRAINS NUS DEVENUS CONSTRUCTIBLES ☐
TAXE SUR LA CESSION À TITRE ONÉREUX DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES ☐**

Impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière (CGI, art. 150 U, 150 UC-I et 150 UD)
Prélèvement dû par les non-résidents assujettis ou non à l'impôt sur le revenu (CGI, art. 244 bis A)
Taxe 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*)

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 :

Engagement du représentant : 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.

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

Si terrain nu rendu constructible, préciser la date du document local d'urbanisme ayant rendu le terrain constructible : _____	
Superficie : _____	Désignation cadastrale : _____
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 : ☐ à titre onéreux ☐ par succession ☐ par donation
Le bien cédé est-il détenu en indivision ? ☐ Non ☐ 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 fixe à 7,5 % du prix d'acquisition)	€	
23. Dépenses d'amélioration (montant réel)	€	
24. Frais de voirie, réseaux et distribution	€	
25. Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé (ligne 20 + ligne 21 + ligne 22 + ligne 23 + ligne 24)		€
30. Plus-value brute (ligne 13 – ligne 25)		€

Détermination de la plus-value nette imposable

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-TAB-SD page 2]		€
44 bis. Montant de la plus-value bénéficiant, sous conditions, de l'exonération prévue au CGI, 7° ou 8° du II de l'article 150 U (voir notice)		€
44 ter. Plus-value imposable avant abattement exceptionnel [(ligne 44) ou (ligne 44 – ligne 44 bis)]		€
45. Abattement exceptionnel, sous conditions, de 60 % ou 85 % [(ligne 44 ter x 60%) ou (ligne 44 ter x 85 %)] pour les biens situés en zones tendues (CGI, 1° du I-A de l'article 150 VE) (voir notice)		€
50. Plus-value nette imposable globale [(ligne 44) ou (ligne 44 ter - ligne 45)]		€

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 4) x ligne 50	€
52. Pourcentage dégagé case B (page 4) 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 non assujetties à l'impôt sur le revenu :	
Imposition à 15 %, 19 % ou 25 % pour les résidents d'un État membre de l'EEE ⁽¹⁾ [ligne 400 (page 5) x 15 %, 19 % ou 25 %]	€
Imposition à 25 % pour les résidents d'un autre État ou d'un ETNC ⁽²⁾ [ligne 400 (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° 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-TAB-SD page 3]		€
94 bis. Montant de la plus-value bénéficiant, sous conditions, de l'exonération prévue au CGI, 7° ou 8° du II de l'article 150 U (voir notice)		€
94 ter. Plus-value imposable avant abattement exceptionnel [(ligne 94) ou (ligne 94 – ligne 94 bis)]		€
95. Abattement exceptionnel, sous conditions, de 60 % ou 85 % [(ligne 94 ter x 60%) ou (ligne 94 ter x 85 %)] pour les biens situés en zones tendues (CGI, 1° du I-A de l'article 150 VE) (voir notice)		€
100. Plus-value nette imposable globale [(ligne 94) ou (ligne 94 ter – ligne 95)]		€

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 4) x ligne 100	€
102. Pourcentage dégagé case B (page 4) 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.	

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 - 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 4 »)		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 ETNC ⁽²⁾	
		19 %		15 %, 19 % ou 25 %	25 %	
1	Nom ou Désignation : Personne ☐ physique ☐ morale Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
2	Nom ou Désignation : Personne ☐ physique ☐ morale Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
3	Nom ou Désignation : Personne ☐ physique ☐ morale Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
4	Nom ou Désignation : Personne ☐ physique ☐ morale Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
5	Nom ou Désignation : Personne ☐ physique ☐ morale Adresse ou Siège : Numéro SIREN :	%	%	%	%	%
6	Nom ou Désignation : Personne ☐ physique ☐ morale 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 (ligne 400 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).

Lorsque le prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI est dû par des sociétés non résidentes non assujetties à l'impôt sur le revenu, remplir le cadre ci-dessous.

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 d'amélioration (voir notice)	€	
340. Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé (ligne 300 + ligne 310 + ligne 320)		€
Détermination de la plus-value imposable		
400. Plus-value imposable (à prendre en compte pour le calcul de la ligne 62 page 2)		€
(ligne 230 – ligne 340) ou [(ligne 230 – ligne 340) x pourcentage dégagé case « C » ou/et « D » de la page 4] si la société étrangère est associée d'une société qui relève des articles 8 à 8ter du CGI et dont le siège est en France.		

Lorsque la taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus devenus constructibles (CGI, article 1529) est due, remplir le cadre ci-dessous (voir notice).

Détermination de la base taxable		
01. Prix de cession du terrain	€	
011. Charges et indemnités supportées par l'acquéreur	€	
012. Frais et taxes supportés par le vendeur (notamment la TVA acquittée)	€	
013. Prix de cession corrigé (ligne 01 + ligne 011 – ligne 012)		€
02. Prix d'acquisition du terrain	€	
022. Prix d'acquisition actualisé		€
03. Base imposable		
031. Base imposable en présence d'éléments d'un prix d'acquisition actualisé (ligne 013 – ligne 022)		€
032. Base imposable en l'absence d'éléments de référence (ligne 013 x 2/3)		€
Liquidation de la taxe forfaitaire		
04. Montant de la taxe due (ligne 031 ou ligne 032 x 10 %)		€

À , le _____

Signature du cédant :

Cadre réservé à l'administration			
Encaissement		Prise en charge	
N°	Date _____	N°	Date _____
Droits		Droits	
Pénalités		Pénalités	

Lorsque la taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (CGI, article 1605 nonies) est due, remplir le cadre ci-dessous (voir notice).

Détermination de la base taxable		
010. Prix de cession du terrain ou du droit relatif à un terrain	€	
0110. Charges et indemnités supportées par l'acquéreur	€	
0120. Frais et taxes supportés par le vendeur (notamment la TVA acquittée)	€	
0130. Prix de cession corrigé (ligne 010 + ligne 0110 – ligne 0120)		€
020. Prix d'acquisition du terrain ou du droit relatif à un terrain	€	
0220. Prix d'acquisition actualisé		€
030. Base taxable brute (ligne 0130 – ligne 0220)		€
0301. Abattement pour durée de détention à compter de la date de constructibilité :		
0302. Nombre d'années écoulées depuis la date à laquelle le terrain a été rendu constructible au-delà de la 8 ^e année		
0303. Taux de réduction (ligne 0302 x 10 %)	%	
0304. Montant de la réduction (ligne 030 x ligne 0303)		€
040. Base imposable nette (ligne 030 – ligne 0304)		€
Liquidation de la taxe applicable sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles		
050. Base imposable au taux de 5 % (ligne 040 retenue dans la limite de la ligne 0220 x 30)	€	
051. Taxe au taux de 5 % (ligne 050 x 5 %)	€	
052. Base imposable au taux de 10 % (si ligne 040 – ligne 050 > 0)	€	
053. Taxe au taux de 10 % (ligne 052 x 10 %)	€	
054. Montant de la taxe due (ligne 051 + ligne 053)		€

À, le _____

Signature du cédant :

Cadre réservé à l'administration	
Encaissement	Prise en charge
N° Date _____	N° Date _____
Droits	Droits
Pénalités	Pénalités