

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-SPI-40-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

RFPI - Plus-values de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière - Obligations déclaratives et de paiement

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Plus-values de cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière

Titre 4 : Obligations déclaratives et paiement

Sommaire :

- A. Obligations déclaratives
 - 1. Dépôt d'une déclaration
 - 2. Dispense de déclaration
 - 3. Mentions dans l'acte
 - 4. Cession résultant de conventions verbales
- B. Obligation de paiement
- C. Tableau récapitulatif des obligations déclaratives
- D. Modalités de contrôle et sanctions

1

Les obligations déclaratives et de paiement sont prévues aux articles [150 VG du code général des impôts \(CGI\)](#) et [150 VH du CGI](#).

10

L'impôt sur le revenu (IR) afférent à la plus-value réalisée lors de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière est, en principe, déclaré et payé au service des impôts des entreprises (SIE) territorialement compétent.

Lorsqu'elle est exigée, la déclaration doit être conforme au modèle établi par l'administration concernant les plus-value sur cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière modèle n° [2048 M \(CERFA n°12358 \)](#) disponible sur le site internet www.impots.gouv.fr.

Cette déclaration est déposée pour chaque opération de cession de titres d'une même société par le contribuable en double exemplaire. Le SIE indique sur chacun d'entre eux les références du dépôt et le montant des sommes reçues en paiement de l'impôt afférent à la plus-value telle qu'elle a été liquidée

sur la déclaration. Un exemplaire de cette déclaration annotée est remis au vendeur ou à son mandataire conformément aux dispositions du [I de l'article 74 SH de l'annexe II au CGI](#).

20

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

Dans ce dernier cas, le mandat doit figurer dans l'acte de cession ou être joint à l'appui de la déclaration. Il comporte, outre l'acceptation du mandataire, l'indication des nom, prénoms et adresse du mandant, l'habilitation du mandataire à signer les déclarations et, le cas échéant, à verser l'impôt correspondant à celles-ci ainsi que la reconnaissance, par le mandant, qu'il demeurera personnellement responsable de l'impôt, et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle ([II de l'article 74 SH de l'annexe II au CGI](#)). Ces dispositions sont applicables aux seules cessions réalisées par un contribuable domicilié en France.

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.

30

Les pièces justificatives afférentes aux frais et charges venant en diminution du prix de cession ou en majoration du prix d'acquisition sont fournies par le contribuable sur demande de l'administration ([article 74 SI de l'annexe II au CGI](#)).

A. Obligations déclaratives

1. Dépôt d'une déclaration

40

Pour les cessions constatées par un acte soumis obligatoirement à l'enregistrement, la déclaration de plus-value sur cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière n° [2048 M \(CERFA n°12358 \)](#) est déposée lors de l'accomplissement de cette formalité au SIE dans le ressort duquel le notaire rédacteur de l'acte réside ou, dans les autres cas, au SIE du domicile de l'une des parties contractantes.

Cette déclaration est remise sous peine de refus de la formalité de l'enregistrement ([2° du I de l'article 150 VG du CGI](#)).

Dans les autres cas, la déclaration est déposée au SIE dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la cession ([3° du I de l'article 150 VG du CGI](#)).

50

Rescrit du 6 septembre 2005 n°2005/49 (ENR). Cession de titres de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI)

Question :

Les sociétés gestionnaires de SCPI peuvent-elles accomplir la formalité de l'enregistrement au nom et pour le compte des parties à la cession des titres de ces sociétés et déclarer et payer l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value au nom et pour le compte de l'associé cédant ?

Ces obligations peuvent-elles être accomplies à la recette des impôts dont dépend la société de gestion et non à la recette des impôts dans le ressort de laquelle le notaire rédacteur de l'acte réside ou, dans les autres cas, à la recette des impôts du domicile de l'une des parties contractantes ?

Réponse :

Il est admis, pour les cessions de titres de sociétés civiles de placement immobilier réalisées à compter du 1er mars 2004, que la formalité d'enregistrement ainsi que le paiement des impôts dus à cette occasion soient accomplis par la société gestionnaire de SCPI, à la recette des impôts dont dépend cette société gestionnaire.

Le bénéfice de cette mesure est cependant soumis à la condition que la nature des parts (SCPI) apparaisse clairement à l'acte ou à la déclaration n° 2759.

2. Dispense de déclaration

60

Aucune déclaration ne doit être déposée :

- lorsque la plus-value est exonérée par une exonération expresse (titres d'une société détenant uniquement l'habitation principale de l'associé cédant) ou par l'application de l'abattement pour durée de détention ;
- lorsque la cession ne donne pas lieu à une imposition : plus-value égale à zéro ou constatation d'une moins-value ([article 150 VG III du CGI](#)).

Toutefois, le contribuable reste tenu de souscrire une déclaration dans le cas où l'impôt sur le revenu afférent à une plus-value en report d'imposition est dû.

En ce qui concerne le report d'imposition, se reporter au [BOI-RFPI-SPI-10-30](#).

3. Mentions dans l'acte

70

L'acte de cession présenté à l'enregistrement doit préciser, sous peine de refus de la formalité :

- l'adresse du service des impôts dont le cédant dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices ([article 74 SJ de l'annexe II au CGI](#)) ;
- le prix de cession de chacun des titres ([article 74 SJ de l'annexe II au CGI](#)) ;
- le prix d'acquisition des titres, ou s'il s'agit d'une acquisition à titre gratuit, du nom du précédent propriétaire, de son domicile et, éventuellement, de la date de son décès ([article 74 SJ de l'annexe II au CGI](#)) ;
- en cas de dispense de déclaration, la nature et le fondement de l'exonération ou de l'absence de taxation ([Article 150 VG III du CGI](#)).

4. Cession résultant de conventions verbales

80

A défaut d'acte, les mentions énumérées ci-dessus doivent figurer sur la déclaration spéciale que les parties sont tenues de souscrire dans le mois de leur date en application de l'[article 639 du CGI](#) (déclaration de cession de droits sociaux non constatés par un acte à déclarer obligatoirement sur l'imprimé modèle n° 2759 ([CERFA n° 10408](#)) disponible sur le site Internet www.impots.gouv.fr).

B. Obligation de paiement

90

L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est versé lors du dépôt de la déclaration n° 2048-M (I de l'article 150 VH du CGI).

C. Tableau récapitulatif des obligations déclaratives

100

PARTS DE SOCIETES			
Nature de l'acte	Lieu du dépôt	Personne tenue de déposer	Délai de dépôt
acte soumis obligatoirement à l'enregistrement	service des impôts des entreprises dans le ressort duquel le notaire rédacteur de l'acte réside ou, dans les autres cas, au service des impôts des entreprises du domicile de l'une des parties contractantes	notaire ou vendeur mandataire gérant de société ou mandataire	lors de l'enregistrement
acte non soumis obligatoirement à l'enregistrement	service des impôts des entreprises dont relève le domicile du vendeur	vendeur	1 mois à compter de la cession

D. Modalités de contrôle et sanctions

110

Les modalités de contrôle des plus-values de cession de parts de sociétés à prépondérance immobilière ainsi que les sanctions applicables sont les mêmes que celles évoquées au [BOI-RFPI-PVI-30-50](#).