

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-PVINR-30-30-24/06/2013

Date de publication : 24/06/2013

Date de fin de publication : 06/08/2013

RFPI - PVINR - Obligations déclaratives

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier
Prélèvement sur les plus-values immobilières des non-résidents
Titre 3 : Recouvrement
Chapitre 3 : Obligations déclaratives

Sommaire :

- I. Personnes physiques
 - A. Principe
 - B. Exceptions
 - C. Refus de dépôt
- II. Personnes morales ou organismes

1

Les déclarations de plus-values doivent être établies sur un modèle fixé par l'administration :

- en cas de cession d'un immeuble, de droits relatifs à un immeuble ou de parts de sociétés qui relèvent de l'article 1655 ter du code général des impôts (CGI), il convient de déposer une déclaration établie sur l'imprimé n°2048 IMM (CERFA N° 12359) ;

- en cas de cession de titres de sociétés à prépondérance immobilière, il convient de déposer une déclaration établie sur l'imprimé n°2048 M (CERFA N° 12358).

Ces déclarations sont disponibles sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique "Recherche de formulaire".

Ainsi, il n'est servi qu'un seul imprimé en fonction de la nature du bien cédé, que la plus-value soit réalisée par un contribuable résident ou non-résident, personne physique ou personne morale.

I. Personnes physiques

A. Principe

10

Une déclaration **n° 2048 IMM** (CERFA N° 12359) ou **n° 2048 M** (CERFA N° 12358) doit être déposée auprès du service compétent, accompagnée, s'il y a lieu, du paiement du prélèvement et, le cas échéant, des prélèvements sociaux. Ces déclarations sont disponibles sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique "Recherche de formulaire".

Sauf exceptions prévues au **I-B § 80 et suivants du BOI-RFPI-PVINR-30-20**, cette déclaration doit comporter la désignation d'un représentant accrédité.

Toute déclaration déposée doit comprendre les éléments de liquidation même si celle-ci conduit à un résultat égal à zéro, voire négatif. Doivent au moins être mentionnés, le prix de vente, le prix d'acquisition et le résultat. A défaut (mention "Néant" par exemple), la déclaration **n° 2048-IMM** (CERFA N° 12359) ou **n° 2048 M** (CERFA N° 12358) sera considérée comme non déposée.

B. Exceptions

20

Deux exceptions sont prévues.

Les contribuables personnes physiques sont dispensés de produire une déclaration de plus-value auprès de la conservation des hypothèques ou au service des impôts des entreprises, à l'appui de l'acte soumis à la formalité, en cas de :

- cession portant sur un bien détenu depuis une certaine durée (30 ans en application des dispositions de l'[article 150 VC du CGI](#)), de sorte que la plus-value est exonérée par l'effet de l'abattement pour durée de détention : voir sur ce point [BOI-RFPI-PVI-20-20](#) (dispense de dépôt de la déclaration **n° 2048-IMM** [CERFA N° 12359] ou de la **n° 2048 M** [CERFA N° 12358] disponibles sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique "Recherche de formulaires") ;

- cession d'immeuble ou de droits relatifs à un immeuble dont le prix est inférieur ou égal à 15 000 € (dispense de dépôt de la déclaration **n° 2048 IMM** [CERFA N° 12359] uniquement). Cette dispense ne s'applique pas en cas de cession de titres, dès lors que, en application des dispositions prévues à l'[article 150 UB du CGI](#), ces cessions de titres ne peuvent bénéficier de l'exonération tenant au montant de la cession.

Il est rappelé qu'en cas de cession d'un immeuble ou de droits relatifs à un immeuble réalisée par une société qui relève de l'[article 8 du CGI](#), de l'[article 8 bis du CGI](#) et de l'[article 8 ter du CGI](#), la somme de 15 000 € s'apprécie au regard de l'intégralité du prix de cession de l'immeuble ou des droits détenus par la société.

30

Dans le cas de dispense de dépôt de déclaration **n° 2048 IMM** (CERFA N° 12359) ou **n° 2048 M** (CERFA N° 12358) disponibles sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique "Recherche de formulaires", le notaire ou le déposant doit mentionner, dans la rubrique "Déclarations fiscales" de l'acte de vente, le motif de celle-ci. Ces mentions doivent être également portées sur les extraits d'acte que les notaires établissent et remettent à l'administration fiscale conformément à l'[article 860 du CGI](#).

40

Les fonctionnaires et agents de l'État en poste à l'étranger sont en principe domiciliés fiscalement en France. Il est toutefois admis qu'ils puissent bénéficier de l'exonération particulière en faveur de l'habitation en France des non-résidents, prévue au 2° du II de l'[article 150 U du CGI](#) ([BOI-RFPI-PVINR-10-20](#)). Il paraît dès lors également possible d'admettre qu'aucune déclaration ne soit déposée lorsque la plus-value est exonérée en application de ces dispositions. Cette mesure est toutefois subordonnée à la condition que l'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise,

sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération.

C. Refus de dépôt

50

Lors de l'accomplissement de la formalité fusionnée à la conservation des hypothèques ou de la formalité de l'enregistrement au service des impôts des entreprises, le service doit vérifier que le notaire ou le déposant a effectivement porté dans l'acte de vente et l'extrait d'acte les mentions autorisant le non-dépôt de la déclaration **n° 2048 IMM** (CERFA N° 12359) ou **n° 2048 M** (CERFA N° 12358), disponibles sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique "Recherche de formulaires", ainsi que son motif.

En l'absence de ces mentions, le service doit refuser la formalité au motif du défaut de dépôt de la déclaration de plus-value **n° 2048 IMM** (CERFA N° 12359) ou **n° 2048 M** (CERFA N° 12358).

Il est rappelé que lorsque le cédant est tenu de désigner un représentant accrédité en France, cette déclaration doit, sous peine de refus de dépôt, être signée par ledit représentant.

II. Personnes morales ou organismes

60

Lors de la réquisition de la formalité fusionnée ou de la formalité de l'enregistrement, à défaut de dépôt de déclaration de plus-value comportant la désignation d'un représentant accrédité, la conservation des hypothèques ou le service des impôts des entreprises refuse l'accomplissement de cette formalité au déposant.

Il n'existe aucune exception à cette règle pour les personnes morales ou organismes dont le siège est hors de France ainsi que pour les sociétés de personnes ayant leur siège en France dont un ou plusieurs associés sont des personnes morales dont le siège est hors de France.