

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-PVINR-30-30-19/04/2019

Date de publication : 19/04/2019

RFPI - Prélèvement sur les plus-values immobilières des non-résidents - 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-SD (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-SD (CERFA n° 12358).

Les déclarations n° 2048-IMM-SD et n° 2048-M-SD sont disponibles sur le site www.impots.gouv.fr.

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-SD** (CERFA n° 12359) ou n° **2048-M-SD** (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.

Lorsque le cédant est domicilié, établi ou constitué hors d'un État de l'Union européenne (UE) ou d'un autre État partie à l'accord sur l'espace économique européen (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, cette déclaration doit comporter la désignation d'un représentant accrédité. Pour plus de précisions sur le champ d'application territorial de l'obligation de désigner un représentant fiscal, il convient de se reporter au [I § 20 à 80 du BOI-RFPI-PVINR-30-20](#).

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-SD ou n° 2048-M-SD sera considérée comme non déposée.

Les déclarations n° 2048-IMM-SD et n° 2048-M-SD sont disponibles sur le site www.impots.gouv.fr.

B. Exceptions

20

Trois exceptions sont prévues.

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

- cession portant sur l'immeuble qui constituait la résidence principale en France du cédant à la date du transfert de son domicile fiscal hors de France dans les conditions prévues par les dispositions du 1 du I de l'[article 244 bis A du CGI](#) (dispense de dépôt de la déclaration n° **2048-IMM-SD** [CERFA n° 12359]).

- cession portant sur un bien détenu depuis une certaine durée, de sorte que la plus-value est exonérée par l'effet de l'abattement pour durée de détention en application des dispositions de l'[article 150 VC du CGI](#) : sur ce point, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-PVI-20-20](#) (dispense de dépôt de la déclaration n° 2048-IMM-SD ou de la n° **2048-M-SD** [CERFA n° 12358]) ;

- cession d'immeuble ou de droits relatifs à un immeuble dont le prix est inférieur ou égal à 15 000 € : sur ce point, il convient de se reporter au [BOI-RFPI-PVI-10-40-70](#) (dispense de dépôt de la déclaration n° 2048-IMM-SD 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.

Les déclarations n° 2048-IMM-SD et n° 2048-M-SD sont disponibles sur le site www.impots.gouv.fr.

30

Dans le cas de dispense de dépôt de déclaration n° **2048-IMM-SD** (CERFA n° 12359) ou n° **2048-M-SD** (CERFA n° 12358), le notaire ou le déposant doit mentionner, dans la rubrique "Déclarations fiscales" de l'acte de vente, le motif de celle-ci (nature et fondement de l'exonération ou de l'absence de taxation).

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](#).

Les déclarations n° 2048-IMM-SD et n° 2048-M-SD sont disponibles sur le site www.impots.gouv.fr.

40

Les fonctionnaires et agents de l'État en poste à l'étranger sont en principe domiciliés fiscalement en France en application du 2 de l'[article 4 B du CGI](#). Il est toutefois admis qu'ils puissent bénéficier de l'exonération au titre de la cession d'un logement situé en France par des non-résidents, prévue au 2° du II de l'[article 150 U du CGI \(BOI-RFPI-PVINR-10-20 au II-B § 220 et suiv.\)](#). 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 au service de la publicité foncière 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-SD](#) (CERFA n° 12359) ou n° [2048-M-SD](#) (CERFA n° 12358) 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-SD ou n° 2048-M-SD.

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.

Les déclarations n° 2048-IMM-SD et n° 2048-M-SD sont disponibles sur le site www.impots.gouv.fr.

II. Personnes morales ou organismes

60

Lorsque le cédant est domicilié, établi ou constitué hors d'un État de l'UE ou d'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, à défaut de dépôt de déclaration de plus-value comportant la désignation d'un représentant accrédité, le service de la publicité foncière ou le service des impôts des entreprises refuse l'accomplissement de la formalité fusionnée ou de la formalité de l'enregistrement.

Pour plus de précisions sur le champ d'application territorial de l'obligation de désigner un représentant fiscal, il convient de se reporter au [I § 20 à 80 du BOI-RFPI-PVINR-30-20](#).

Dans les autres cas, les déclarations n° **2048-IMM-SD** (CERFA n° 12359) ou n° **2048-M-SD** (CERFA n° 12358) doivent être déposées sans qu'elles n'aient à comporter la désignation d'un représentant accrédité.