RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-TPVIE-20-20150410
Date de publication : 10/04/2015
Date de fin de publication : 08/03/2017

RFPI - Taxe sur les plus-values immobilières élevées - Modalités de détermination

---

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier
Taxe sur les plus-values immobilières élevées
Titre 2 : Modalités de détermination

Sommaire :

I. Assiette de la taxe
II. Seuil d'application de la taxe
A. Principe
B. Précisions en cas de cessions effectuées par une pluralité de cédants
1. Indivisaires et concubins
2. Couples mariés cédant un bien de communauté
3. Couples liés par un PACS
C. Précisions en cas de cession par des personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu
III. Taux
IV. Obligations déclaratives et de paiement, contrôle de la taxe
A. Obligations déclaratives
B. Obligations de paiement
1. Plus-values d'un montant inférieur ou égal à 50 000 €
2. Plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €
C. Contrôle de la taxe

(1)

I. Assiette de la taxe

10

La taxe sur les plus-values immobilières élevées, codifiée sous l'article 1609 nonies G du code général des impôts (CGI), est assise sur les plus-values immobilières imposables à l'impôt sur le revenu ou soumises au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI.

Les plus-values soumises à la taxe sont donc déterminées conformément aux dispositions de l'article 150 V du CGI, l'article 150 VA du CGI, l'article 150 VB du CGI, l'article 150 VC du CGI et l'article 150 VD du CGI, s'agissant des contribuables résidents de France, et à celles du II de l'article 244 bis A du CGI, s'agissant des contribuables non résidents.

Conformément aux dispositions de l'article 150 V du CGI, la plus ou moins-value brute réalisée lors de la cession de biens ou de droits immobiliers est égale à la différence entre le prix de cession (BOI-RFPI-PVI-20-10-10) et le prix d'acquisition par le cédant (BOI-RFPI-PVI-20-10-20).

Elle est ensuite réduite de l'abattement pour durée de détention prévu au I de l'article 150 VC du CGI (BOI-RFPI-PVI-20-20 au I-D § 50 à 70). En principe, les moins-values ne sont pas prises en compte. Toutefois, par dérogation, le II de l'article 150 VD du CGI prévoit, en cas de vente en bloc d'un immeuble acquis par fractions successives, que les moins-values brutes s'imputent sur la ou les plus-values brutes corrigées de l'abattement pour durée de détention (BOI-RFPI-PVI-20-20 au II § 80 et suivants).

Ces règles de détermination des plus-values immobilières sont applicables *mutatis mutandis* aux gains retirés de la cession à titre onéreux et aux échanges de titres de sociétés civiles à prépondérance immobilière. Sur ce point, il convient de se reporter aux BOI-RFPI-SPI-10-30 et BOI-RFPI-SPI-20.

15

Conformément aux dispositions du 2 du C du IV de l'article 27 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, un abattement exceptionnel de 25 % est applicable, sous conditions, pour la détermination de l'assiette nette imposable, après prise en compte de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du CGI, des plus-values réalisées au titre des cessions de certains biens immobiliers bâtis ou de droits portant sur ces biens, intervenant du 1er septembre au 31 décembre 2014 et, à la condition qu'elles aient engagées par une promesse de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2014, à celles intervenant du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2016.

Par ailleurs, en application des II et III de l'article 4 de la loi n° 2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015, un abattement exceptionnel de 30 % est applicable, sous conditions, pour la détermination de l'assiette nette imposable, après prise en compte de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du CGI, des plus-values réalisées au titre des cessions de certains biens immobiliers bâtis ou de droits portant sur ces biens, intervenant du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2017 et engagées par une promesse de vente ayant acquis date certaine entre le 1er janvier et le 31 décembre 2015.

Pour plus de précisions sur le champ, les conditions et les modalités d'application de ces abattements exceptionnels de 25 % et 30 %, il convient de se reporter au BOI-RFPI-PVI-20-20 au III-A § 200 et suivants.

Pour les cessions de biens immobiliers bâtis entrant dans le champ d'application des abattements exceptionnels de 25 % et 30 % (BOI-RFPI-PVI-20-20 au III-A § 200 et suivants précité), la taxe est assise sur les plus-values immobilières imposables à l'impôt sur le revenu ou soumises au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI, après prise en compte de ces abattements.

II. Seuil d'application de la taxe

A. Principe

20

La taxe est due par le cédant dès lors que le montant de la plus-value imposable réalisée est supérieur à 50 000 €.

La taxe s'applique au montant de la plus-value immobilière nette imposable.

Le seuil de 50 000 € s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention et, le cas échéant, de la fraction de la plus-value exonérée en application des dispositions du 1° bis du II de l'article 150 U du CGI en cas de remploi (BOI-RFPI-PVI-10-40-30) et des abattements exceptionnels de 25 % et 30 % (cf. **I § 15**).

S'agissant des plus-values réalisées par des non-résidents bénéficiant de l'exonération au titre de la cession d'un logement situé en France dans la limite de 150 000 € de plus-value nette imposable (CGI, art. 150 U, II-2°), le seuil de 50 000 € s'apprécie au regard de la fraction de la plus-value nette imposable supérieure à la limite précitée de 150 000 €. Ainsi, par exemple, si la plus-value nette imposable est égale à 190 000 €, la taxe sur les plus-values immobilières élevées n'est pas due : après application de l'exonération spécifique aux non-résidents, la plus-value nette imposable est en effet inférieure au seuil d'imposition à la taxe (190 000 - 150 000 = 40 000). En revanche, si la plus-value nette imposable est de 220 000 €, la taxe sera exigible et calculée sur une assiette égale à 70 000 € (220 000 - 150 000 = 70 000).

B. Précisions en cas de cessions effectuées par une pluralité de cédants

1. Indivisaires et concubins

30

Les concubins, tout comme les indivisaires, constituent chacun un cédant unique et font à ce titre l'objet d'une taxation distincte en matière d'imposition des plus-values. Par suite, s'agissant de la taxe due à raison de la plus-value réalisée lors de la cession d'un bien unique détenu par des concubins ou des indivisaires, l'appréciation du seuil de 50 000 € s'effectue individuellement au niveau de la quote-part de plus-value réalisée par chacun des concubins ou co-indivisaires.

2. Couples mariés cédant un bien de communauté

40

Dans le cas d'un bien cédé conjointement par un couple marié, les époux sont considérés comme des co-cédants. Toutefois, il est admis d'apprécier le seuil de 50 000 € comme en matière d'indivision, c'est-à-dire au niveau de la quote-part du bien, et donc de plus-value, revenant à chacun des époux et non au regard de la plus-value totale réalisée par le couple.

Exemple :

M. et Mme X cèdent conjointement un immeuble détenu en communauté et réalisent à raison de cette cession une plus-value nette imposable de 90 000 €. Les époux X ne sont pas redevables de la taxe sur les plus-values élevées puisque la quote-part de plus-value imputable à chacun des époux, soit 45 000 €, est inférieure au seuil d'imposition de 50 000 €.

3. Couples liés par un PACS

50

Les couples liés par un PACS cédant conjointement un bien immobilier sont considérés comme des indivisaires. Dès lors, l'appréciation du seuil de 50 000 € s'effectue de la même manière que pour les indivisaires, c'est-à-dire individuellement au niveau de la quote-part de la plus-value totale revenant à chacun des membres du couple.

C. Précisions en cas de cession par des personnes morales soumises à l'impôt sur le revenu

60

La taxe est due par la personne morale qui réalise une plus-value soumise à l'impôt sur le revenu d'un montant supérieur à 50 000 €. Le seuil de 50 000 € s'appréciant au niveau du cédant dans cette hypothèse, il doit être apprécié au niveau de la personne morale et non au niveau de chaque associé.

Toutefois, il est admis que le seuil de 50 000 € soit apprécié au regard du montant de la plus-value imposable correspondant aux droits des seuls associés redevables de l'impôt sur le revenu.

Dès lors, il n'est pas tenu compte pour l'appréciation du seuil de 50 000 € :

- de la quote-part de plus-value revenant à des associés soumis à l'impôt sur les sociétés ;

- de la quote-part de la plus-value revenant à des associés personnes physiques bénéficiant d'une exonération liée à la cession de la résidence principale ou à la cession d'un logement en vue de l'acquisition de celle-ci, dans les conditions exposées au IV-C § 280 à 300 du BOI-RFPI-TPVIE-10.

III. Taux

70

Les taux du barème suivant sont applicables au montant total de la plus-value imposable correspondante réalisée par le cédant, et cela dès le premier euro de plus-value imposable réalisée par le cédant.

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50 001 à 60 000 €	2 % PV - (60 000 - PV) x 1/20
De 60 001 à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 à 110 000 €	3 % PV - (110 000 - PV) x 1/10
De 110 001 à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 à 160 000 €	4 % PV - (160 000 - PV) x 15/100
De 160 001 à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 à 210 000 €	5 % PV - (210 000 - PV) x 20/100
De 210 001 à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 à 260 000 €	6 % PV - (260 000 - PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6 % PV

PV = montant total de la plus-value imposable

Les exemples suivants illustrent les différents aspects du fonctionnement de la taxe.

75

Exemple 1 : Immeuble détenu par une personne physique.

M. X vend un appartement le 25 mars N pour un montant de 200 000 €. Le bien a été acquis le 15 janvier N-6 pour 90 000 €.

Plus-value brute : 200 000 - 90 000 = 110 000 €.

Abattement pour durée de détention (une année de détention au-delà de la cinquième) : 2 % x 110 000 € = 2 200 €.

Plus-value nette : 110 000 - 2 200 = 107 800 €.

La plus-value imposable étant supérieure à 50 000 €, la taxe sur les plus-values immobilières élevées s'applique. Le montant de la plus-value étant compris entre 100 001 € et 110 000 €, la taxe correspondante est calculée comme suit :

(3 % x 107 800) - [(110 000 - 107 800) x 1/10], soit 3 234 - 220 = 3 014 €.

Exemple 2 : Immeuble détenu par un couple marié (bien de communauté).

M. et Mme Z vendent un appartement le 25 mars N pour un montant de 212 000 €. Le bien a été acquis le 15 janvier N-4 pour 90 000 €.

Plus-value brute : 212 000 - 90 000 = 122 000 €.

L'abattement pour durée de détention ne s'applique pas (moins de six années de détention).

Plus-value nette : 122 000 €.

Quote-part de plus-value revenant à chaque époux : 61 000 €.

La plus-value nette imposable, appréciée au niveau de la quote-part part du bien revenant à chaque époux, étant supérieure à 50 000 €, la taxe sur les plus-values immobilières élevées s'applique.

S'agissant d'un couple marié et d'un bien de communauté, la taxe est calculée comme suit :

Taux applicable à chaque quote-part : 61 000 € x 2 % = 1 220 €.

Taxe due par le couple : 1 220 € x 2 = 2 440 €.

Exemple 3 : Immeuble détenu par une société relevant de l'article 8 du CGI, l'article 8 bis du CGI et l'article 8 ter du CGI.

La SCI Y cède un immeuble le 25 mars N pour un montant de 500 000 €. Le bien a été acquis le 15 janvier N-10 pour 200 000 €.

La SCI Y est détenue :

- par une SA A à hauteur de 50 % des parts ;

- par deux personnes physiques (B et C) à hauteur de 25 % des parts chacune. L'immeuble vendu constituait la résidence principale de B.

Plus-value brute : 500 000 - 200 000 = 300 000 €.

Abattement pour durée de détention (cinq années de détention au delà de la cinquième) : 10 % x 300 000 = 30 000 €.

Plus-value nette : 300 000 - 30 000 = 270 000 €.

S'agissant des biens cédés par des sociétés de personnes translucides, il est admis que la fraction de la plus-value passible de la taxe soit déterminée au prorata des droits des seuls redevables de l'impôt sur le revenu ne bénéficiant pas d'une exonération liée à la résidence principale.

Au cas particulier, la taxe ne s'applique donc pas :

- au prorata des droits de la société A, soumise à l'impôt sur les sociétés, soit 50 % ;

- au prorata des droits de l'associé B, dont le bien vendu constituait la résidence principale, soit 25 %.

La plus-value nette imposable réalisée par la SCI Y, correspondant aux droits des seuls associés redevables de l'impôt sur le revenu ne bénéficiant pas d'une exonération, s'élève donc à 67 500 €.

Le montant de la plus-value imposable réalisée par la SCI Y étant supérieur à 50 000 €, la taxe sur les plus-values immobilières élevées s'applique. Le montant de la plus-value étant compris entre 60 001 et 100 000 €, la taxe correspondante est calculée au taux de 2 %.

La taxe due s'élève donc à 67 500 € x 2 % = 1 350 €.

IV. Obligations déclaratives et de paiement, contrôle de la taxe

A. Obligations déclaratives

80

Le IV de l'article 1609 nonies G du CGI prévoit qu'une déclaration conforme à un modèle établi par l'administration et retraçant les éléments servant à la liquidation doit être déposée lors de l'enregistrement de l'acte de cession dans les conditions prévues aux 1°, 2° et 4° du I et au II de l' article 150 VG du CGI.

Ainsi, la taxe due par le cédant est versée lors du dépôt, selon le cas, des déclarations **n° 2048-IMM-SD** (CERFA n° 12359 : déclaration de plus-values sur cession d'immeubles ou de droits immobiliers), ou n° **2048-M-SD** (CERFA n° 12358 : déclaration de plus-values sur cession de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière) et **n° 2048-M-bis-SD** (CERFA n° 12357 : déclaration de plus-value d'échange de titres de sociétés à prépondérance immobilière) dans les conditions prévues pour l'imposition à l'impôt sur le revenu des plus-values immobilières.

Ces imprimés, accessibles en ligne sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique "Recherche de formulaires", retracent les éléments servant notamment à la liquidation de la plus-value immobilière et de la taxe sur les plus-values élevées.

L'assiette de la taxe étant identique à l'assiette fiscale des plus-values immobilières, aucune déclaration ne doit être déposée lorsque la plus-value réalisée ne donne pas lieu à imposition à

l'impôt sur le revenu. A ce titre, aucune mention particulière relative à la non-application de la taxe sur les plus-values immobilières élevées n'est exigée dans l'acte soumis à la formalité ou présenté à l'enregistrement.

B. Obligations de paiement

90

Conformément au V de l'article 1609 nonies G du CGI, la taxe doit être versée préalablement à l'exécution de l'enregistrement ou de la formalité fusionnée lors du dépôt de la déclaration dans les conditions prévues, selon le cas, aux I à II bis de l'article 150 VF du CGI, aux II et III de l'article 150 VH du CGI et au IV de l'article 244 bis A du CGI.

Le dépôt ou la formalité sont donc refusés :

- à défaut de paiement préalable de la taxe ;

- ou s'il existe une discordance entre le montant dû au titre de la taxe sur les plus-values élevées et le montant effectivement versé lors de la réquisition ou de la présentation à l'enregistrement.

1. Plus-values d'un montant inférieur ou égal à 50 000 €

100

S'agissant d'une plus-value imposable à l'impôt sur le revenu ou au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI d'un montant inférieur ou égal au seuil de 50 000 €, aucune liquidation de la taxe ne doit figurer sur les déclarations n° **2048-IMM-SD** (CERFA n° 12359), n° **2048-M-SD** (CERFA n° 12358) et n° **2048-M-bis-SD** (CERFA n° 12357), accessibles en ligne sur le site www.impots.gouv.fr à la rubrique "Recherche de formulaires". L'indication que la plus-value est hors du champ de la taxe sur les plus-values immobilières élevées n'est pas exigée dans l'acte soumis à l'enregistrement ou à la formalité fusionnée.

2. Plus-values d'un montant supérieur à 50 000 €

110

S'agissant d'une plus-value imposable à l'impôt sur le revenu ou au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI d'un montant supérieur au seuil de 50 000 €, la taxe correspondante doit être versée à peine de refus de la formalité ou de l'enregistrement. La taxe due par les non-résidents est acquittée sous la responsabilité d'un représentant fiscal. Sur ce point il convient de se reporter au BOI-RFPI-PVINR-30-20.

Toutefois, le refus ne sera pas opposé en l'absence de versement de la taxe si l'acte soumis à l'enregistrement ou à la formalité comporte des mentions indiquant :

- que la plus-value réalisée porte sur la cession d'un terrain à bâtir défini au 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI (BOI-RFPI-TPVIE-10 au II-B § 120) ;

- qu'une promesse de vente ayant acquis date certaine a été passée avant le 7 décembre 2012 (BOI-RFPI-TPVIE-10 au V § 340) ;

- que la plus-value réalisée par un couple marié ayant cédé un bien de communauté est inférieure à 50 000 € au niveau de la quote-part de chaque époux (cf. II-B-2 § 40).

Pour plus de précisions, il convient de se reporter au BOI-RFPI-PVI-30-40 s'agissant des obligations déclaratives en matière de cession d'immeubles ou de droits immobiliers et au BOI-RFPI-SPI-40 s'agissant des obligations déclaratives en matière de cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière.

C. Contrôle de la taxe

120

Conformément au VI de l'article 1609 nonies G du CGI, la taxe est contrôlée sous les mêmes garanties et sanctions qu'en matière d'impôt sur le revenu. Il convient donc de se reporter sur ce point au BOI-RFPI-PVI-30-50.

ISSN : 2262-1954
Exporté le : 16/07/2025
https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/8597-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-TPVIE-20-20150410