

Extrait du Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-RFPI-PVI-30-40-12/09/2012

Date de publication : 12/09/2012

Date de fin de publication : 24/02/2014

RFPI - Plus-values immobilières - Obligations déclaratives et de paiement

Positionnement du document dans le plan :

RFPI - Revenus fonciers et profits du patrimoine immobilier

Plus-values de cession d'immeubles ou de droits relatifs à un immeuble

Titre 3 : Plus-values immobilières - modalités d'imposition et obligations déclaratives et de paiement

Chapitre 4 : Obligations déclaratives et de paiement

Sommaire :

I. Généralités

A. Déclarations

1. Déclaration de plus-value (modèle n°2048 IMM)

a. Déclaration modèle n°2048 IMM

b. Signataires de la déclaration

c. Pièces justificatives

d. Cas de dispense de déclaration

2. Report de la plus-value sur la déclaration d'ensemble des revenus (modèle n°2042)

B. Mentions dans l'acte

1. Mentions générales

2. Mentions particulières en cas de cession de certaines terres agricoles

3. Mentions particulières en cas d'exonération de la première cession d'un logement autre que la résidence principale du cédant

C. Extrait d'acte

II. Transfert de propriété constaté par un acte notarié

1. Principe

a. Obligation déclarative

b. Obligation de paiement

2. Exceptions

a. Obligations déclaratives

b. Obligation de paiement

III. Transfert de propriété constaté par une ordonnance judiciaire

1. Obligations déclaratives

2. Obligation de paiement

IV. Transfert de propriété constaté par un acte passé en la forme administrative

A. Transfert de propriété constaté par un acte passé en la forme administrative

1. Obligations déclaratives
2. Obligation de paiement
3. Schéma récapitulatif

V. Schéma récapitulatif

- A. Synthèse des situations au regard de dépôt de la formalité
- B. Tableau récapitulatif des obligations déclaratives

1

Les plus-values réalisées par les particuliers lors de la cession d'immeubles ou de droits portant sur ces biens sont déclarées et les impositions correspondantes payées lors de la mutation, en principe à la conservation des hypothèques. Aucun régime de différé de paiement n'est prévu.

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

Ces obligations varient en fonction de la nature de l'acte qui constate la cession : acte notarié (II), ordonnance judiciaire (III) ou acte passé en la forme administrative (IV).

10

En ce qui concerne les cessions de titres de sociétés à prépondérance immobilière voir [BOI-RFPI-SPI-40](#).

En ce qui concerne les obligations particulières liées au prélèvement afférent à la plus-value réalisée par un contribuable domicilié hors de France ([art. 244 bis A du CGI](#)), voir [BOI-RFPI-PVINR-30-30](#).

I. Généralités

20

Les obligations déclaratives (A) consistent dans le dépôt d'une déclaration de plus-value et le report du montant de la plus-value sur la déclaration d'ensemble des revenus. Dans certains cas, le contribuable est dispensé du dépôt de la déclaration de plus-value.

Le dépôt de la déclaration de plus-value est en principe concomitant à la présentation de l'acte de cession à la formalité d'enregistrement ou à la formalité fusionnée. Pour l'accomplissement de cette formalité, certaines mentions doivent figurer dans l'acte de cession (B) et dans l'extrait d'acte (C).

A. Déclarations

1. Déclaration de plus-value (modèle n°2048 IMM)

a. Déclaration modèle n°2048 IMM

30

En principe, l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est déclaré sur l'imprimé [n° 2048 IMM](#) et payé à la conservation des hypothèques lors de la cession d'un immeuble ou de droits relatifs à un immeuble.

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.

40

S'agissant des cessions réalisées par une société relevant des [articles 8 à 8 ter du CGI](#), une seule déclaration de plus-values doit être déposée, selon le cas, à la conservation des hypothèques ou au

service des impôts, pour l'ensemble des impositions établies au nom des associés présents à la date de la cession soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

La déclaration mentionne les noms de tous les associés et la nature de l'imposition applicables à chaque quote-part, y compris pour les associés qui ne sont pas soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Il est toutefois admis, lorsque la société qui cède un immeuble est composée de plus de 50 associés au jour de la cession, qu'il soit fait état, sur la déclaration n° 2048 IMM, de la seule ventilation globale des associés en fonction de leur régime d'imposition au regard des plus-values. Cette mesure est toutefois soumise à la condition que la société produise, lors du dépôt de sa déclaration de résultat, les noms de tous les associés et leur régime d'imposition, présents lors de chaque cession intervenue au cours de l'exercice.

La déclaration de résultat déposée par la société ayant réalisé la cession doit faire apparaître les noms et adresses des associés ainsi que la part de résultat ou de plus-value leur revenant. Ces dispositions s'appliquent également pour les associés ou anciens associés soumis aux dispositions de [l'article 238 octies B du CGI](#).

50

La déclaration n°2048 IMM est uniquement disponible en version dématérialisée sur le site Internet « www.impots.gouv.fr ».

b. Signataires de la déclaration

60

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 ([Il 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.

c. Pièces justificatives

70

Les pièces justificatives afférentes aux frais et charges venant en diminution du prix de cession ou en majoration du prix d'acquisition ou justifiant du remploi de l'indemnité en cas d'expropriation, sont fournies par le contribuable sur demande de l'administration ([CGI, ann. II, art 74 SI](#)).

d. Cas de dispense de déclaration

80

Aucune déclaration ne doit être déposée :

- lorsque la plus-value est exonérée en application d'une exonération expresse ou par l'application de

l'abattement pour durée de détention prévu au I de l'article 150 VC du CGI ;

- lorsque la cession ne donne pas lieu à une imposition : plus-value égale à zéro ou constatation d'une moins-value (III de l'article 150 VG du CGI).

En cas d'exonération partielle de la plus-value, la déclaration 2048 IMM accompagnée du paiement de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux afférents à la fraction de la plus-value imposable doit être déposée à la conservation des hypothèques à l'appui de la réquisition de publier.

2. Report de la plus-value sur la déclaration d'ensemble des revenus (modèle n°2042)

90

Les contribuables qui réalisent des plus-values immobilières mentionnées aux articles 150 U à 150 UD du CGI, comprises par nature dans le revenu fiscal de référence (RFR), sont tenus de reporter le montant net imposable des gains de l'espèce sur la ligne créée à cet effet de la déclaration d'ensemble des revenus (imprimé n°2042).

Toutes les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de droits portants sur ces biens sont concernées par cette nouvelle obligation déclarative.

Les plus-values exonérées en application des dispositions des II à IV de l'article 150 U du CGI, qui comprennent notamment celles résultant de la cession de la résidence principale, ou non imposées du fait de la prise en compte de l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du CGI, ne sont pas concernées par cette obligation déclarative. Toutefois, les plus-values immobilières exonérées en application du 1° bis du II de l'article 150 U du CGI sont assorties d'une obligation déclarative spécifique sans pour autant qu'elles soient prises en compte dans le revenu fiscal de référence (voir IV du BOI-RFPI-PVI-10-40-30).

Les plus-values réalisées par des sociétés non transparentes ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, lors de la cession à titre onéreux de biens entrant dans le champ d'application des articles 150 U et suivants du CGI, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH du même code.

Pour les cessions réalisées par des sociétés non transparentes, entrant dans le champ d'application des articles 150 U à 150 UD du CGI, chaque associé doit reporter sur sa déclaration d'ensemble des revenus la plus-value nette imposable au prorata des parts et droits sociaux dans ladite société.

100

Tout manquement à cette obligation déclarative est sanctionnée par l'application d'une amende égale à 5% des sommes non déclarées. Le montant de cette amende ne peut être inférieur à 150 € ou supérieur à 1 500 €, ces montants étant réduits respectivement à 75 € et 750 € lorsqu' aucune infraction aux dispositions du 1 de l'article 170 du CGI n'a été commise au cours des trois années précédentes.

B. Mentions dans l'acte

1. Mentions générales

110

L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement doit préciser, sous peine de refus du dépôt ou de la formalité d'enregistrement :

- l'adresse du service des impôts dont le cédant dépend pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices ou, pour les cessions mentionnées aux 1° et 3° du II de l'article 150 VG, l'adresse du service des impôts du domicile du cédant ([article 74 SJ de l'annexe II au CGI](#)) ;

- le prix de cession de chacun des biens ([article 74 SJ de l'annexe II au CGI](#)) ;

- le prix d'acquisition du bien, 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. L'absence de mention de l'exonération portée sur l'acte ne constitue pas un motif de refus de dépôt en cas de transfert de propriété constaté par un acte passé en la forme administrative (cf **IV**).

Les conservations des hypothèques sont fondées à refuser le dépôt de la formalité au motif que les mentions font défaut, sauf mention expresse (**voir n°300**).

Dans certains cas de transfert de propriété constatés par un acte notarié, des mentions supplémentaires peuvent être exigées. Il convient, sur ce point, de se reporter aux précisions apportées ci après.

2. Mentions particulières en cas de cession de certaines terres agricoles

120

Les modalités selon lesquelles sont imposées les plus-values réalisées par les exploitants agricoles soumis à un régime de bénéfice réel (normal ou simplifié) lorsqu'ils cèdent des terres conservées dans leur patrimoine privé en application du I de l'article 38 sexdecies D de l'annexe III au CGI, sont décrites titre 1, chapitre 2, [RFPI-PVI-10-20](#).

Une distinction doit être faite dans l'acte de cession du prix de vente des terres de celui des plantations faites sur ces terres, selon les modalités définies ci-après.

RES N° 2010/69 (FI)

Modalités de détermination des plus-values immobilières des particuliers et des plus-values professionnelles. Cession de terres agricoles conservées dans le patrimoine privé de l'exploitant. Distinction dans l'acte de cession du prix de vente des terres de celui des plantations faites sur ces terres.

QUESTION :

Lorsqu'un même acte retrace la cession de biens soumis à des régimes d'imposition distincts, la déclaration de plus-value (n° 2048 IMM) établie par le notaire pour le compte du vendeur doit-elle mentionner de manière distincte le prix des terres et celui des plantations ?

REPONSE (extraits):

Il appartient au notaire de préciser dans la déclaration de plus-value (n° 2048 IMM) établie pour le compte du vendeur :

- en page 1, partie " Désignation du bien vendu ", sur la ligne " Nature ", la mention " terres agricoles à l'exclusion des plantations " ;

- en page 2, au niveau du prix de cession, la fraction du prix de cession afférente aux biens détenus dans le patrimoine privé du vendeur.

3. Mentions particulières en cas d'exonération de la première cession d'un logement autre que la résidence principale du cédant

130

En présence d'une plus-value exonérée en application du [1° bis du II de l'article 150 U du CGI](#), voir [IV du BOI-RFPI-PVI-10-40-30](#).

C. Extrait d'acte

140

Les actes qui contiennent des dispositions soumises à la publicité foncière sont accompagnés d'un extrait d'acte. Outre les mentions habituelles, l'extrait d'acte comporte, en cas de dispense de déclaration, la nature et le fondement de l'exonération ou de l'absence de taxation ([article 255 de l'annexe III au CGI](#)).

II. Transfert de propriété constaté par un acte notarié

150

L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble ou de droits relatifs à un immeuble constatée par un acte notarié est, en principe, déclaré et payé à la conservation des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble préalablement à la formalité de publicité foncière(1). Deux exceptions à ce principe sont toutefois prévues (2).

1. Principe

a. Obligation déclarative

160

A l'exception des situations dans lesquelles le cédant bénéficie d'une dispense de déclaration (cf [n°80](#)), la déclaration doit être déposée à la conservation des hypothèques à l'appui de la réquisition de publier. Pour les cessions de biens situés en Alsace/Moselle, la déclaration est remise lors de la présentation à l'enregistrement.

L'absence de déclaration entraîne le refus du dépôt ou de la formalité de l'enregistrement ([CGI, art. 150 VG](#)).

En application de l'[article 647 du CGI](#), pour les actes soumis obligatoirement à la formalité fusionnée, le délai imparti pour requérir cette formalité est fixé à un mois à compter de la date de l'acte, sauf en cas d'adjudication où ce délai est porté à deux mois.

b. Obligation de paiement

170

L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value doit être versé lors du dépôt de la déclaration avant l'exécution de l'enregistrement ou de la formalité fusionnée. Le dépôt ou la formalité est refusé :

- à défaut de paiement préalable ;

- ou s'il existe une discordance entre le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value figurant sur la déclaration et le montant effectivement versé lors de la réquisition ou de la présentation à l'enregistrement.

Sauf dispositions contraires, il est fait application des règles d'exigibilité et de recouvrement prévues aux [articles 1701 à 1704 du CGI](#), aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'[article 1705 du CGI](#) et aux [articles 1706 et 1711 du CGI](#) (II de l'[article 150 VH du CGI](#)).

2. Exceptions

180

Deux exceptions au principe de déclaration et de paiement à la conservation des hypothèques sont prévues lorsque le transfert de propriété est constaté par un acte notarié.

En effet, le notaire ne dispose pas toujours des fonds nécessaires pour acquitter l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dû par le vendeur, soit parce que l'acquéreur est tenu de désintéresser les créanciers du vendeur, soit parce que la collectivité publique qui acquiert le bien n'a pas encore versé le prix.

a. Obligations déclaratives

190

Sauf cas de dispense mentionnés au **n°80**, la déclaration n° 2048 IMM doit être déposée au service des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la date de l'acte ([article 150 VG du CGI](#)) :

- lorsque l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value ne peut être intégralement acquitté en raison de créances primant le privilège du Trésor ;

- lorsque la cession est constatée au profit de l'Etat, des établissements publics nationaux, des groupements d'intérêt public, ou d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public local désigné à l'[article L1311-13 du code général des collectivités territoriales](#).

L'absence de déclaration à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité.

200

Outre les mentions générales visées au I, deux mentions supplémentaires sont exigées par le 3ème alinéa du III de l'[article 150 VG du CGI](#), à savoir :

- la mention que l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value ne peut être intégralement acquitté ou que la cession est constatée au profit d'une collectivité publique ;

- la mention du lieu où le notaire rédacteur de l'acte dépose la déclaration.

210

Les actes qui contiennent des dispositions soumises à la publicité foncière sont accompagnés d'un extrait d'acte. Outre les mentions habituelles, l'extrait d'acte comporte ([CGI, ann. III, art 255](#)) :

- la mention que l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value ne peut-être intégralement acquitté ou que la cession est constatée au profit d'une collectivité publique ;

- le lieu où le notaire rédacteur de l'acte dépose la déclarations ;

- en cas de dispense de déclaration, la nature et le fondement de l'exonération ou de l'absence de taxation.

b. Obligation de paiement

220

L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value doit être payé, au service des impôts où la déclaration est déposée, par :

- le vendeur lorsque l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value n'a pu être acquitté à la conservation des hypothèques en raison de créances primant le privilège du Trésor (2° du III de l'article 150 VH du CGI) ;

- le notaire lorsque la cession est constatée au profit d'une collectivité publique (2° du III de l'article 150 VH du CGI). En pratique, l'impôt est versé dès la mise à disposition des fonds au notaire par la collectivité publique.

L'absence de paiement à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité (II de l'article 150 VH du CGI).

III. Transfert de propriété constaté par une ordonnance judiciaire

230

Des obligations déclaratives et de paiement spécifiques sont prévues en faveur des cessions constatées par une ordonnance judiciaire (2° du II de l'article 150 VH du CGI). Ces spécificités sont présentées ci-dessous, nonobstant les généralités présentées ci avant au I.

1. Obligations déclaratives

240

Sauf cas de dispense mentionnés au **n°80**, pour les cessions constatées par une ordonnance judiciaire, la déclaration n° 2048 IMM doit être déposée au service des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la date du versement du prix de cession.

L'absence de déclaration à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité (2° du II de l'article 150 VG du CGI).

2. Obligation de paiement

250

L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value doit être versé au service des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la date du versement du prix de cession (I de l'article 150 VH du CGI).

L'absence de paiement à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité (II de l'article 150 VH du CGI).

IV. Transfert de propriété constaté par un acte passé en la forme administrative

A. Transfert de propriété constaté par un acte passé en la forme administrative

260

Des obligations déclaratives et de paiement spécifiques sont prévues en faveur des cessions à une collectivité publique constatées par un acte passé en la forme administrative.

1. Obligations déclaratives

270

Sauf cas de dispense mentionnés au **n°80**, pour les actes passés en la forme administrative qui constatent une mutation immobilière amiable ou forcée de biens au profit de l'État, des établissements publics nationaux, des groupements d'intérêt public, ou d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public local désigné à l'[article L1311-13 du code général des collectivités territoriales](#), la déclaration n° 2048 IMM est remise à la collectivité publique cessionnaire préalablement à la réquisition de publier ou à la présentation à l'enregistrement.

L'absence de déclaration à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité (II de l'[article 150 VG du CGI](#)).

En cas de dispense de déclaration (cf. **n°80**), le contribuable cédant doit communiquer à la collectivité publique cessionnaire la nature et le fondement de cette exonération afin qu'il en soit fait mention dans l'acte passé en la forme administrative (III de l'[article 150 VG du CGI](#)).

2. Obligation de paiement

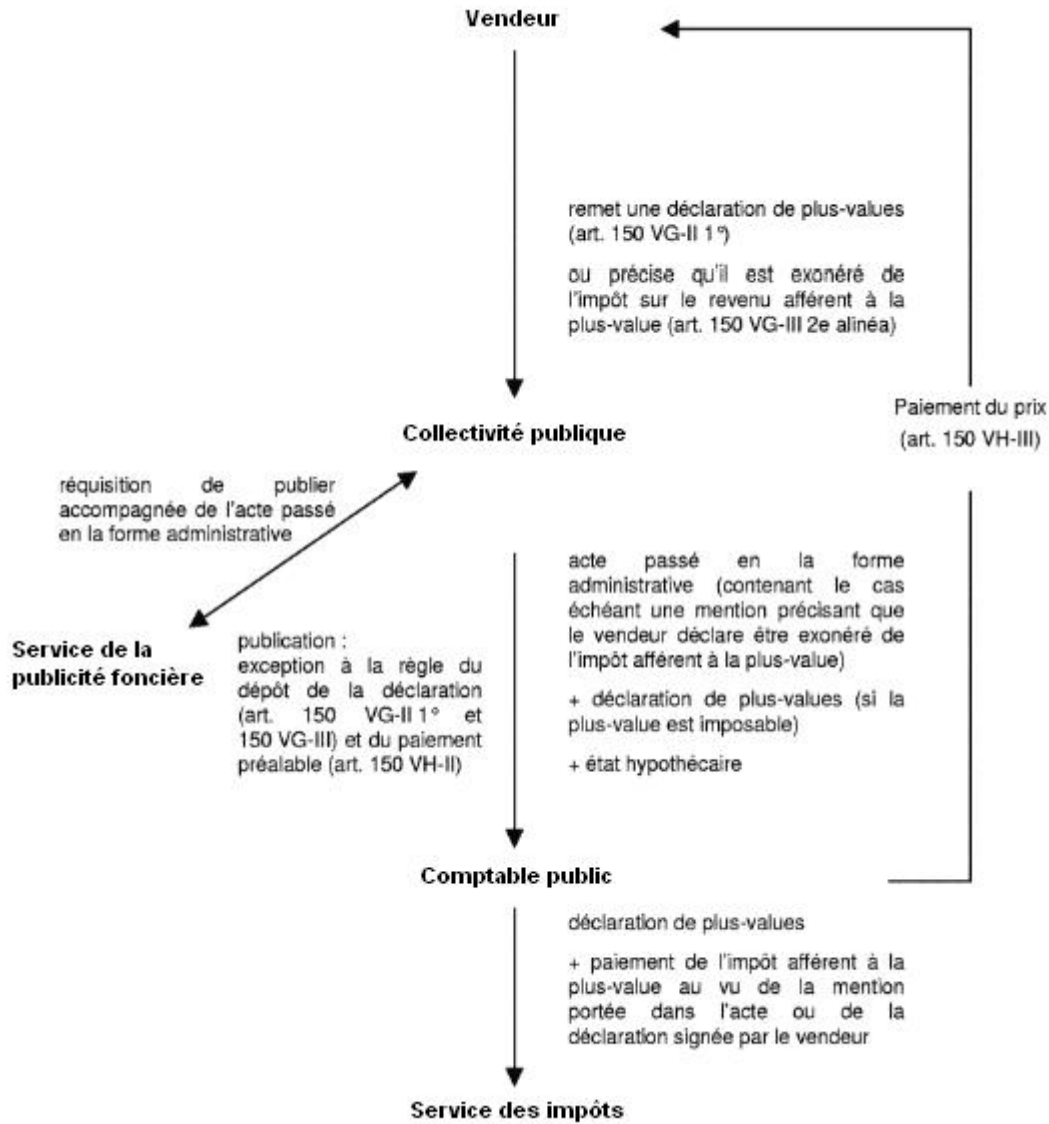
280

L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est payé au bénéfice du service des impôts, par le comptable de la direction générale des finances publiques (DGFIP), sur le prix dû au vendeur, au vu de la déclaration transmise par la collectivité publique (1° du III de l'[article 150 VH du CGI](#)).

L'absence de paiement à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement n'entraîne pas le refus du dépôt ou de la formalité (II de l'[article 150 VH du CGI](#)).

3. Schéma récapitulatif

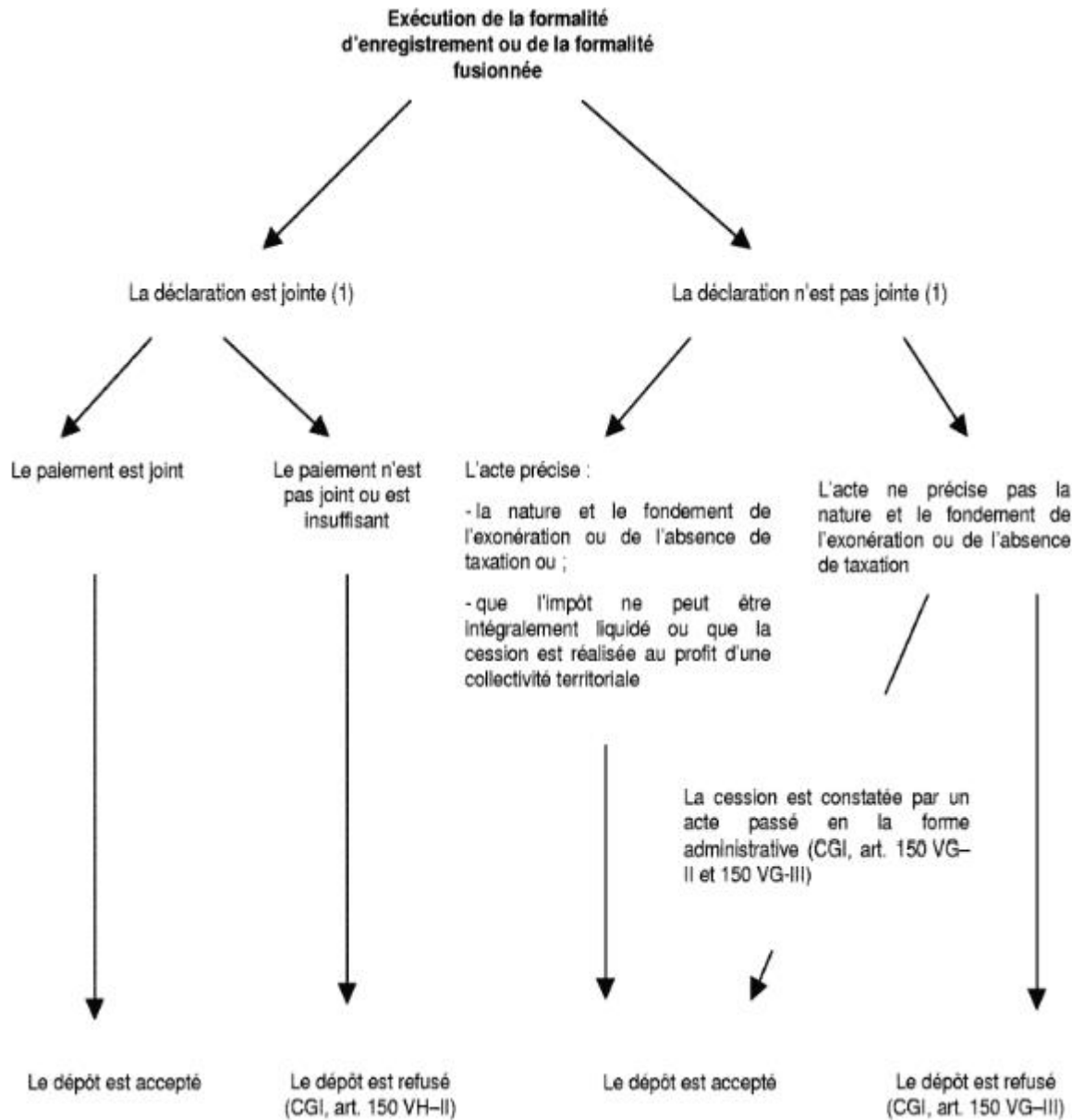
290



V. Schéma récapitulatif

A. Synthèse des situations au regard de dépôt de la formalité

300



(1) **Mentions dans l'acte** : le III de l'article 150 VG du CGI ainsi que l'article 74 SJ de l'annexe II au CGI prévoient que les actes de cession soumis à la formalité fusionnée ou présentés à l'enregistrement doivent, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, comporter certaines mentions (voir **I-B-1**).

Il est toutefois admis que ces mentions ne figurent pas dans l'acte lorsque le vendeur, par une mention expresse dans l'acte ou par une déclaration jointe à l'acte, déclare sous sa responsabilité que la cession n'entre pas dans le champ d'application de l'imposition des plus-values des particuliers.

Au cas où cette mention expresse ou cette déclaration se révélerait ultérieurement erronée, leur auteur ne pourrait prétendre au bénéfice de la bonne foi.

B. Tableau récapitulatif des obligations déclaratives

310

| Nature de l'acte | Lieu de dépôt | Personne tenue de déposer | Délai de dépôt |
|---|---|----------------------------------|--|
| Acte notarié | | | |
| Cession. Cas général | conservation des hypothèques | notaire | 1 mois à compter de la date de l'acte |
| Cession à une collectivité publique | service des impôts dont relève le domicile du vendeur | | |
| Cession pour laquelle l'impôt sur la plus-value ne peut être intégralement acquitté | | | |
| Ordonnance judiciaire | service des impôts dont relève le domicile du vendeur | vendeur | 1 mois à compter de la date de versement du prix |
| Acte passé en la forme administrative | Étape 1 | | |
| | collectivité publique | vendeur | avant la publication de l'acte |
| | Étape 2 | | |
| | service des impôts dont relève le domicile du vendeur | comptable de la DGFIP | lors du versement du prix au vendeur |