



Table des matières

CHAPITRE 1. LES PLUS-VALUES DE CESSION D'IMMEUBLES PAR UNE PERSONNE RÉSIDENTE	21
I. Champ d'application	21
A. Personnes imposables	21
Question 1. Quelles sont les personnes physiques relevant du régime des plus-values immobilières ?	21
Question 2. Quelles sont les personnes morales relevant du régime des plus-values immobilières ?	24
Question 3. Quel est le régime de plus-value applicable en cas de cession d'un immeuble par une SARL de famille exerçant une activité de loueur en meublé ?	27
Question 4. Quel est le régime de plus-value applicable en cas de vente d'un immeuble par une association à but non lucratif ?	28
Question 5. Quel est le régime de plus-value applicable en cas de vente d'un bien ou droit immobilier par une personne morale de droit public ?	29
Question 6. Quel est le régime de plus-value applicable en cas de vente, par le syndicat des copropriétaires, d'un lot de copropriété ?	30
Question 7. Quel est le régime de plus-value applicable en cas de cession d'un immeuble par un non-résident ?	32
B. Biens imposables	32
Question 8. Quels sont les biens et droits dont la cession relève de l'article 150 U du CGI ?	32
Question 9. Qu'est-ce qu'un « bien migrant » ?	34
Question 10. La cession de terres par un agriculteur est-elle susceptible de relever de l'article 150 U du CGI ?	37
Question 11. Quel est le régime de plus-value applicable en cas de cession de bois et forêts ?	38
Question 12. La cession d'un logement loué meublé est-elle susceptible de relever de l'article 150 U du CGI ?	39
C. Opérations imposables	40
D. Exonérations	42
1. Exonérations liées à la nature du bien cédé	42
a. La résidence principale ainsi que ses dépendances immédiates et nécessaires cédées simultanément	42
i. La résidence principale	42
Question 13. Comment s'apprécie la résidence principale en cas de pluralité de cédants ?	44



Cas pratique n° 1	44
Question 14. Existe-t-il une durée minimale d'occupation de la résidence principale ? ..	45
Question 15. Qu'est-ce qu'un délai normal de vente ?	47
Cas pratique n° 2	49
Cas pratique n° 3	50
Question 16. Sous quelles conditions l'exonération est-elle maintenue en cas de vente de la résidence principale par un couple qui se sépare ?	50
Cas pratique n° 4	52
Cas pratique n° 5	52
Question 17. En cas de démembrement de propriété, le nu-propriétaire qui occupe seul le logement cédé à titre de résidence principale peut-il bénéficier de l'exonération ?	55
Question 18. Un <i>mobil home</i> ou une caravane peut-il constituer une résidence principale exonérée ?	55
Question 19. La division préalable de la résidence principale prive-t-elle le cédant du bénéfice de l'exonération ?	56
Question 20. La location de tout ou partie de la résidence principale a-t-elle une incidence sur le bénéfice de l'exonération ?	57
Question 21. L'occupation anticipée de la résidence principale par l'acquéreur prive-t-elle le cédant du bénéfice de l'exonération ?	58
Question 22. L'associé d'une société civile immobilière (SCI) relevant de l'article 8 du CGI peut-il bénéficier de l'exonération si le logement cédé par la société constitue sa résidence principale ?	58
ii. Les dépendances immédiates et nécessaires de la résidence principale	59
❖ Les dépendances bâties	60
❖ Les dépendances non bâties	61
Question 23. Comment déterminer si le terrain est « <i>vendu comme un terrain à bâtir</i> » ?	62
Question 24. Les autres terrains nus vendus simultanément peuvent-ils être considérés comme des dépendances exonérées ?	65
b. Logement autre que la résidence principale	65
Question 25. Qui peut bénéficier de cette exonération ?	66
Question 26. Comment se calcule le délai de quatre années ?	67
Cas pratique n° 6	68
Question 27. La détention d'un droit indivis ou d'un droit démembre sur la résidence principale fait-elle obstacle au bénéfice de l'exonération ?	68
Question 28. Dans quel cas le cédant doit-il être considéré comme étant propriétaire de sa résidence principale par personne interposée ?	69
Question 29. Qu'est-ce qu'un logement au sens du 1° <i>bis</i> de l'article 150 U, II du CGI ? ..	70
Question 30. L'exonération concerne-t-elle uniquement la première cession d'un logement autre que la résidence principale ?	71
Question 31. Quels sont les emplois éligibles (modalités et nature du emploi) ?	72



Question 32. Comment apprécier le montant remployé ?.....	76
Cas pratique n° 7.....	77
Question 33. Le montant remployé inclut-il les frais d'acquisition de la résidence principale ?	77
Cas pratique n° 8.....	78
Question 34. L'exonération peut-elle s'appliquer si le contribuable inverse l'ordre des opérations en achetant sa résidence principale avant d'avoir cédé le logement ?	78
Question 35. Combien de temps le logement acquis en remploi doit-il être affecté à la résidence principale ?	79
Question 36. Le cédant peut-il bénéficier de l'exonération lorsqu'il est titulaire d'un logement de fonction ?.....	80
Question 37. Quelles sont les obligations déclaratives ?	81
Cas pratique n° 9.....	82
Question 38. <i>Quid</i> lorsque le montant effectif du remploi diffère du montant du remploi initialement prévu ?.....	84
Question 39. Quelles sont les sanctions applicables en cas de remise en cause de l'exonération ?	85
Question 40. Existe-t-il des cas où le non-respect de l'obligation de remploi n'est pas sanctionné ?	86
Question 41. L'exonération peut-elle être sollicitée <i>a posteriori</i> ?	86
c. Cession de son ancienne résidence principale par une personne qui réside dans un établissement social ou médico-social d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés	87
Question 42. Quels sont les établissements sociaux ou médico-sociaux dont le cédant doit être un résident ?.....	87
Question 43. La résidence principale doit-elle avoir été occupée par le cédant jusqu'à son entrée dans un tel établissement ?	88
Question 44. Comment calculer le délai de deux ans ?.....	88
Question 45. Comment apprécier le revenu fiscal de référence du cédant ?.....	89
2. Exonération liée à la qualité du cédant : exonération en faveur des cédants disposant de ressources modestes.....	90
Question 46. Comment apprécier si le cédant est titulaire d'une pension de vieillesse ? 90	
Question 47. Toutes les cartes « mobilité inclusion » ouvrent-elles droit au bénéfice de l'exonération ?	90
Question 48. La condition de titularité d'une pension de vieillesse ou d'une carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » doit-elle être appréciée exclusivement au niveau du cédant ?.....	91
Question 49. Comment apprécier le revenu fiscal de référence du cédant ?.....	91
Question 50. Comment apprécier le revenu fiscal de référence en cas de changement de situation survenu entre l'année de référence et celle de la cession ?	92
3. Exonérations liées à la qualité du cessionnaire : exonérations temporaires en faveur du logement social.....	93



a. Cession consentie à un organisme d'HLM ou à tout autre cessionnaire (CGI, art. 150 U, II, 7°).....	93
i. Régime commun.....	93
ii. Régime particulier lorsque l'acquéreur est un organisme d'HLM.....	94
b. Cession consentie à une collectivité locale en vue d'une rétrocession (CGI, art. 150 U, II, 8°).....	95
Question 51. Si le programme immobilier comporte, outre des bâtiments d'habitation collectifs, des maisons individuelles, l'exonération demeure-t-elle applicable ?	96
Question 52. Comment apprécier le prorata de logements sociaux construits en présence d'un programme immobilier édifié sur des parcelles distinctes acquises de plusieurs cédants ?	97
Question 53. Un cédant peut-il revendiquer <i>a posteriori</i> l'application de l'exonération si le cessionnaire a construit <i>in fine</i> des logements sociaux ?	97
4. Exonérations liées à la nature de l'opération	98
a. Partages d'indivisions successorale, conjugale, « pacsale » et opérations assimilées	98
Cas pratique n° 10.....	99
Cas pratique n° 11.....	100
Cas pratique n° 12.....	100
Question 54. Quelles sont les hypothèses qui soulèvent (encore) des difficultés à ce jour ?	101
b. Opérations diverses : expropriation, remembrement, échanges ruraux, etc.	103
i. Exonération applicable en cas de déclaration d'utilité publique ou d'exercice du droit de délaissement.....	103
Question 55. Quels sont les immeubles concernés ?	104
Question 56. Quels sont les emplois éligibles ?	104
Question 57. Quel est le montant de l'indemnité ou du prix de cession qui doit être remployé ?	105
ii. Exonération applicable en cas de remembrement ou d'échange rural.....	106
Question 58. Qu'est-ce qu'un échange rural ?	106
Question 59. Quelles sont les modalités de calcul de la plus-value lors de la revente d'un bien acquis lors d'un échange soumis au régime de faveur ?	107
c. Droit de surélévation.....	109
5. Exonération liée au montant de la cession : prix inférieur ou égal à 15.000 €	109
Cas pratique n° 13.....	110
Cas pratique n° 14.....	111
Cas pratique n° 15.....	111
Cas pratique n° 16.....	112
Cas pratique n° 17.....	113
Cas pratique n° 18.....	113



II. Détermination de la plus-value brute	115
A. Premier terme du calcul : le prix de cession	115
1. Définition du prix de cession	115
Question 60. Quel est le prix de cession à retenir, pour le calcul de l'impôt sur la plus-value immobilière, en cas de cession conjointe de l'immeuble et de meubles valorisés dans l'acte article par article ?	116
Question 61. Quel est le prix de cession à retenir en cas de vente moyennant rente viagère ?	118
Question 62. Comment répartir entre usufruitier et nu-propriétaire le prix de cession d'un bien démembré ? Le report de l'usufruit sur le prix au titre d'un quasi-usufruit a-t-il une incidence sur le redevable de l'impôt sur la plus-value ?	119
Question 63. Quel est le prix de cession à retenir lorsque l'Administration rectifie ultérieurement l'assiette des droits de mutation à titre onéreux pour y substituer la valeur vénale réelle ? <i>Quid</i> si une dissimulation de prix est établie par l'Administration ?	120
Question 64. Quel est le prix de cession à retenir en cas de partage translatif ?	121
Cas pratique n° 19	123
Cas pratique n° 20	125
Question 65. Quel est le prix de cession à retenir en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique ?	127
Question 66. Quel est le prix de cession à retenir en cas d'échange ?	128
Cas pratique n° 21	128
Question 67. Quel est le prix de cession à retenir en cas d'apport en société ?	129
Question 68. Quel est le prix de cession à retenir en cas de liquidation d'une société ?	130
Question 69. Lorsque le vendeur est un assujetti à la TVA et que la cession est soumise à cette taxe, que ce soit de plein droit ou sur option expresse, le prix de cession à retenir s'entend-il du prix toutes taxes incluses ou hors taxes ?	130
Question 70. Quel est le prix de cession à retenir en présence d'une vente conclue « contrat en mains » ?	131
Question 71. Quel est le prix de cession à retenir lorsque tout ou partie du prix est converti en une obligation mise à la charge de l'acquéreur ?	131
Question 72. Comment déterminer le prix de cession en présence d'une clause de complément de prix ?	133
Question 73. Comment ventiler le prix de cession entre le terrain et la construction en cas de construction par le cédant sur un terrain nu ?	133
2. Corrections du prix de cession	134
a. Majoration du prix de cession	134
i. Charges et indemnités mentionnées au I de l'article 683 du CGI	134
Question 74. La prise en charge par l'acquéreur du paiement de l'impôt sur la plus-value dû par le vendeur constitue-t-elle une charge augmentative du prix ?	135
Cas pratique n° 22	135
Question 75. Dans quels cas la réserve de jouissance temporaire au profit du vendeur constitue-t-elle une charge augmentative du prix ?	137



ii. Les indemnités d'assurance viennent-elles en majoration du prix de cession ?	137
b. Diminution du prix de cession.....	138
i. Frais versés à un intermédiaire ou à un mandataire.....	138
Question 76. Les frais de procédure peuvent-ils être déduits du prix de cession ?	139
ii. Frais liés aux certifications et diagnostics rendus obligatoires par la législation en vigueur au jour de la cession	139
Question 77. Les frais du contrôle de l'installation d'assainissement non collectif peuvent-ils être admis en diminution du prix de cession ?.....	139
Question 78. Les frais d'établissement de l'étude géotechnique de sol, dite « G1 », peuvent-ils être admis en diminution du prix de cession ?	140
Question 79. Les frais d'établissement de l'état daté et du pré-état daté peuvent-ils être déduits du prix de cession ?.....	140
Question 80. Les frais de géomètre peuvent-ils être déduits du prix de cession ?	141
iii. Indemnités d'éviction versées au locataire par le propriétaire qui vend le bien loué libre	141
iv. Honoraires versés à un architecte à raison des études de travaux permettant d'obtenir un accord préalable à un permis de construire	142
B. Second terme du calcul : le prix d'acquisition.....	142
1. Définition du prix d'acquisition.....	143
a. Acquisition à titre onéreux	143
Question 81. Le prix d'acquisition doit-il être actualisé ?	143
Question 82. Quel est le prix d'acquisition lorsque l'acte contient des meubles, valorisés distinctement ?	143
Question 83. Quel est le prix à retenir en cas d'acquisition moyennant rente viagère ?	143
Question 84. Quel est le prix d'acquisition en cas de rectification de l'assiette des droits de mutation à titre onéreux ? <i>Quid</i> lorsqu'une dissimulation de prix est établie par l'Administration ?.....	144
Question 85. Quel est le prix d'acquisition à retenir dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR) ?	145
Question 86. Quel est le prix d'acquisition à retenir en cas de vente consécutive à un remembrement ou à un échange rural ?.....	147
Question 87. Quel est le prix d'acquisition à retenir en cas de vente d'un immeuble reçu dans le cadre d'un échange ?.....	148
Cas pratique n° 23.....	149
Question 88. Quel est le prix d'acquisition à retenir en cas de partage translatif ?	149
Cas pratique n° 24.....	150
Cas pratique n° 25.....	152
Question 89. Quel est le prix d'acquisition à retenir en cas de cession par une société d'un immeuble qui lui avait été apporté ?	155
Question 90. Quel est le prix d'acquisition à retenir en cas de vente d'un immeuble reçu dans le cadre de la liquidation d'une société ?.....	156



Question 91. Quel est le prix d'acquisition à retenir en cas de cession d'une construction édifée par le cédant sur un terrain nu (« construction réalisée à titre occasionnel ») ?....	156
Question 92. Quel est le prix d'acquisition à retenir en cas de cession d'une « construction réalisée à titre occasionnel » lorsque le cédant ne dispose plus des factures de construction ?	158
Question 93. Le prix d'acquisition à prendre en compte s'entend-t-il du prix hors taxe (HT) ou toutes taxes comprises (TTC) ?	158
Question 94. Quel est le prix d'acquisition à retenir lorsque la construction, édifée par un preneur, revient au bailleur par accession ?.....	159
Question 95. Quel est le prix d'acquisition à retenir en cas de cession d'une construction reçue par accession, en l'absence de rapport contractuel entre le propriétaire du sol et le constructeur ?	160
Question 96. Quel est le prix d'acquisition à retenir en présence d'un bien migrant ?..	161
Question 97. Quel est le prix d'acquisition à retenir en cas de cession d'une partie seulement de l'immeuble acquis initialement ?.....	162
Question 98. Quel est le prix d'acquisition à retenir en cas de constitution, moyennant une indemnité perçue par le propriétaire du fonds servant, d'une servitude ?	162
Question 99. Quel est le prix d'acquisition à retenir en présence de droits démembés ?..	163
b. Acquisition à titre gratuit.....	166
Question 100. Quel est le prix d'acquisition à retenir si la valeur déclarée dans l'acte de donation ou dans la déclaration de succession a fait l'objet d'une rectification par l'Administration ?.....	166
Question 101. Quel est le prix d'acquisition à retenir si la valeur déclarée dans l'acte de donation ou dans la déclaration de succession a fait l'objet d'une rectification spontanée par le contribuable ?	167
Question 102. Quel est le prix d'acquisition à retenir lorsque l'abattement de 20% institué par l'article 764 <i>bis</i> du CGI a été appliqué dans la déclaration de succession ?.....	168
Question 103. Quel est le prix d'acquisition à retenir lorsque l'immeuble a bénéficié d'une exonération de droits de mutation à titre gratuit ?	168
Question 104. Quel est le prix d'acquisition à retenir lorsque l'immeuble a été donné à charge pour le donataire de supporter le prêt bancaire grevant l'acquisition ?.....	168
Question 105. Quel est le prix d'acquisition à retenir lorsque l'immeuble a été attribué, dans le cadre d'une donation-partage, à l'un des enfants du donateur, à charge de verser une soulte à ses frère et sœur ?	169
Question 106. Quel est le prix d'acquisition à retenir en présence de droits démembés ?	169
c. Absence de prix d'acquisition, que l'acquisition soit à titre onéreux ou à titre gratuit..	171
Question 107. Comment déterminer la valeur vénale réelle de l'immeuble à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant ?	172
Question 108. Lorsque l'immeuble a été reçu par succession, est-il possible, en l'absence de déclaration de succession déposée, de retenir la valeur portée dans l'attestation immobilière	



de propriété dressée en application des articles 28 et 29 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ?	172
2. Majorations du prix d'acquisition	173
a. Charges et indemnités	173
b. Frais d'acquisition	173
i. Acquisition à titre onéreux : frais réels ou forfait de 7,50 %.....	173
❖ Frais réels	173
Question 109. Le prix d'acquisition peut-il être majoré des frais d'un prêt authentique ?	174
❖ Forfait de 7,50 %	174
Question 110. Le forfait de 7,50 % peut-il se cumuler avec la commission d'agence ?	175
Question 111. Quelle est l'assiette du forfait de 7,50 % en cas de cession d'une construction réalisée à titre occasionnel ?	175
Question 112. Le forfait de 7,50 % est-il applicable en cas de cession par une SCI relevant de l'article 8 du CGI d'un immeuble qui lui été apporté ?	175
Question 113. Le forfait de 7,50 % est-il applicable lorsque le cédant a supporté des frais d'acquisition « réduits » ?	175
Question 114. Le forfait de 7,50 % est-il applicable en cas d'acquisition « contrat en mains » ?	176
ii. Acquisition à titre gratuit : frais réels.....	176
Question 115. Comment déterminer la fraction des droits de succession représentative des biens ou droits vendus ?	177
c. Dépenses de travaux	178
i. Immeubles bâtis	178
❖ Frais réels	178
Question 116. Les travaux de ravalement de façade ou de réfection de l'électricité d'un immeuble peuvent-ils venir en majoration du prix d'acquisition ?	179
Question 117. En cas de cession d'un lot de copropriété, les travaux effectués dans les parties communes de l'immeuble peuvent-ils venir en majoration du prix d'acquisition ?	180
Question 118. Les dépenses de travaux qui ont été amorties peuvent-elles être prises en compte pour le calcul de la plus-value ?	181
Question 119. Les dépenses de travaux qui ont généré un déficit peuvent-elles être prises en compte pour le calcul de la plus-value ?	183
Cas pratique n° 26	185
Question 120. Les dépenses de travaux qui ont été prises en charge par une assurance peuvent-elle majorer le prix d'acquisition ?	185
Question 121. Les travaux qui ont été réalisés par une entreprise étrangère peuvent-ils être pris en compte pour le calcul de la plus-value ?	186
Question 122. Les dépenses de travaux payées au cours d'une année au titre de laquelle le cédant relevait du régime « micro-foncier » peuvent-elles être retenues en majoration du prix d'acquisition ?	187



Question 123. Les travaux qui ont été réalisés par l'entreprise du cédant peuvent-ils être pris en compte pour le calcul de la plus-value ?	187
❖ Forfait de 15 % pour travaux	188
Question 124. Quels sont les immeubles bâtis pour lesquels le forfait de 15 % pour travaux peut être appliqué ?	188
Question 125. Le forfait de 15 % pour travaux peut-il être appliqué en cas de cession d'une construction réalisée à titre occasionnel ?	190
Question 126. Le forfait de 15 % pour travaux peut-il être appliqué lorsqu'aucuns travaux n'a été effectué sur le bien vendu ?	190
Question 127. Le forfait de 15 % pour travaux peut-il être appliqué lorsque les travaux réalisés par le cédant ont été pris en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu ?	193
ii. Immeubles non bâtis	193
Question 128. Quels sont les frais qui peuvent être admis en majoration du prix d'acquisition d'un terrain à bâtir ?	194
Question 129. Quels sont les frais qui peuvent être admis en majoration du prix d'acquisition d'un terrain nu autre qu'un terrain à bâtir ou de propriétés rurales non bâties ?	194
3. Minoration du prix d'acquisition	195
Question 130. Faut-il réintégrer les amortissements pratiqués sur un bien qui a été loué meublé, mais qui est vacant ou loué nu au jour de la cession ?	196
Question 131. Les logements loués meublés situés dans les résidences de tourisme sont-ils concernés par la réintégration des amortissements ?	196
Question 132. La réintégration concerne-t-elle les amortissements afférents aux travaux ?	197
Question 133. Faut-il réintégrer les amortissements afférents aux meubles ?	197
Question 134. Quels sont les amortissements déduits en application de l'article 39 C du CGI ?	198
Question 135. Les loueurs en meublé soumis au régime « micro-BIC » sont-ils concernés par la réintégration des amortissements ?	198
III. Détermination de la plus-value nette imposable	199
A. Décompte du délai de détention	200
1. Computation du délai	200
2. Date de la cession	200
3. Date de l'acquisition	201
4. Situations particulières	205
a. Construction par le cédant sur un terrain acquis nu (« construction occasionnelle »)	205
Cas pratique n° 27	207
Cas pratique n° 28	208
Cas pratique n° 29	209



b. Démembrement de propriété	210
i. Prix de cession	210
ii. Date et prix d'acquisition	211
Cas pratique n° 30	214
Cas pratique n° 31	215
Cas pratique n° 32	216
Cas pratique n° 33	216
Cas pratique n° 34	217
c. Application de la présomption de l'article 751 du CGI	220
d. Cession par des époux d'un immeuble apporté par l'un d'eux à la communauté	222
Cas pratique n° 35	223
e. Cession par l'époux survivant d'un immeuble commun ayant fait l'objet d'une attribution intégrale à son profit	224
Cas pratique n° 36	224
f. Clause d'accroissement (« tontine »)	225
Cas pratique n° 37	225
g. Rapport à la succession du donateur	226
h. Droit de retour conventionnel ou légal	227
B. Taux de l'abattement	228
1. Impôt sur le revenu	228
2. Prélèvements sociaux	229
C. Absence de prise en compte des moins-values	230
1. Principe	230
2. Exception	230
Question 136. En cas de cession d'une « construction réalisée à titre occasionnel », peut-on compenser les plus et moins-values dégagées sur le terrain et la construction ?	231
Question 137. En cas de cession de deux parcelles contiguës acquises à des dates différentes, peut-on compenser les plus et moins-values ?	231
Cas pratique n° 38	232
Question 138. La compensation est-elle possible lorsque l'une des fractions est détenue depuis plus de trente ans ?	232
Question 139. Lorsqu'un bien a été acquis lors de deux décès successifs, la compensation est-elle possible si la moins-value sur l'une des fractions résulte des majorations du prix d'acquisition ?	232
Cas pratique n° 39	233
D. Abattement exceptionnel	233
1. Périmètre géographique et biens éligibles	234
2. Nature de l'opération	234



Question 140. Le fait que le programme immobilier réalisé par l'acquéreur comprenne à la fois des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles fait-il obstacle à l'application de l'abattement exceptionnel ?	235
Question 141. Quelle est la dimension minimale des constructions à respecter pour pouvoir bénéficier de l'abattement exceptionnel ?	236
3. Taux de l'abattement	237
4. Sanction en cas de non-respect de l'engagement et transmissibilité de celui-ci	237
Question 142. L'abattement exceptionnel peut-il être cumulé avec l'exonération prévue au 7° ou 8° de l'article 150 U, II, du CGI ?	238
Question 143. Un cédant peut-il revendiquer <i>a posteriori</i> l'application de l'abattement exceptionnel ?	238
IV. Modalités d'imposition - Obligations de déclarations et de paiement	239
A. Fait générateur / date de taxation	239
B. Calcul de l'impôt	239
1. Taux proportionnel de l'impôt sur le revenu	239
2. Prélèvements sociaux	239
Question 144. Les personnes physiques affiliées à un régime de sécurité sociale au sein de l'Union européenne, de la Suisse ou du Royaume-Uni peuvent-elles être exonérées de prélèvements sociaux, quel que soit leur domicile fiscal ?	240
3. Abattement représentatif du forfait forestier	241
Question 145. L'abattement représentatif du forfait forestier est-il applicable en cas de cession de bois et forêts par un groupement forestier ?	242
C. Obligations de déclarations et de paiement	242
1. Obligations de déclarations	242
a. Obligations de déclarations au moment de la cession	242
i. Déclaration 2048-IMM-SD	242
Question 146. Dans quels cas est-il prévu une dispense de déposer la déclaration 2048-IMM-SD ?	243
Question 147. Sous quel délai faut-il déposer la déclaration 2048-IMM-SD ?	244
Question 148. Qui doit déposer la déclaration 2048-IMM-SD ? Auprès de quel service ?	244
ii. Mentions dans l'acte	245
b. Report de la plus-value nette imposable sur la déclaration d'ensemble des revenus	246
2. Paiement de l'impôt	246
a. Paiement à l'appui du dépôt de la déclaration 2048-IMM-SD	246
Question 149. Existe-t-il des règles dérogatoires lorsque la cession intervient de gré à gré dans le cadre d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire ?	247
b. Particularités concernant les sociétés de personnes	250
i. Associés soumis au régime des plus-values des particuliers : impôt acquitté lors de la transaction	250



ii. Autres associés	251
Question 150. Comment compléter la déclaration 2048-IMM-SD en cas de cession d'un immeuble par une SCI ?	252
Question 151. Faut-il déposer une déclaration 2048-IMM-SD en cas de vente d'un immeuble par une société de personnes détenue uniquement par des associés soumis à l'impôt sur les sociétés ?	253

D. Modalités de contrôle et sanctions applicables.....253

1. Rectifications par l'Administration.....253

a. Délai de reprise254

Question 152. Quel est le délai de reprise dont dispose l'Administration pour contrôler l'impôt ?	254
---	-----

Question 153. Le notaire peut-il restituer au cédant le montant de l'impôt qu'il a conservé, à tort et par erreur, en sa comptabilité, une fois la prescription acquise ?	254
---	-----

Question 154. Le point de départ du délai de reprise peut-il, dans certains cas, être reporté ?	256
---	-----

Question 155. L'Administration peut-elle, pendant le délai de reprise (LPF, art. L. 169), agir contre le notaire ?	257
--	-----

b. Service compétent pour le contrôle258

c. Sanctions encourues en cas de retard/défaut de déclaration ou de paiement258

i. Intérêt de retard	258
----------------------------	-----

ii. Majorations	258
-----------------------	-----

2. Rectifications par le cédant258

Question 156. L'Administration peut-elle refuser le bénéfice <i>a posteriori</i> d'une exonération au motif que l'acte ne comporte pas les mentions exigées ?	259
---	-----

Question 157. En cas de résolution de la vente, le cédant peut-il obtenir la restitution de l'impôt acquitté au titre de la plus-value ?	261
--	-----

CHAPITRE 2. LES PLUS-VALUES DE CESSION D'IMMEUBLES PAR UNE PERSONNE NON-RÉSIDENTE263

I. Champ d'application.....263

Question 158. Lorsque la cession est soumise au prélèvement de l'article 244 <i>bis</i> A du CGI, le cédant est-il dispensé de déclarer la plus-value dans son État de résidence ?	263
--	-----

A. Personnes imposables.....264

1. Personnes physiques domiciliées hors de France264

2. Personnes morales ou organismes établis hors de France.....264

3. Sociétés de personnes françaises au prorata des droits détenus par les associés non-résidents265

4. Fonds de placement immobilier français au prorata des parts détenues par les porteurs non-résidents265

B. Biens imposables265



C. Exonérations applicables.....	265
1. Exonération commune aux personnes physiques et morales	265
2. Exonérations propres à certaines personnes morales	268
a. Exonération en faveur des États étrangers et de certaines de leurs institutions	268
b. Exonération en faveur des organismes sans but lucratif (OSBL).....	268
3. Exonérations propres aux personnes physiques	269
a. Exonérations communes avec les résidents	269
Question 159. L'exonération prévue par l'article 150 U, II, 1°, du CGI en faveur de la résidence principale est-elle applicable si le logement cédé a constitué la résidence principale du cédant, devenu non-résident, jusqu'à son départ à l'étranger ?	270
Question 160. L'exonération prévue par l'article 150 U, II, 1° bis, du CGI en faveur du logement autre que la résidence principale sous condition de emploi, est-elle susceptible d'être appliquée à un cédant non-résident ?	271
b. Exonérations propres aux non-résidents	272
i. Cession de l'ancienne résidence principale en France	272
ii. Première cession d'un logement en France	274
Question 161. Un ressortissant britannique est-il susceptible de bénéficier de l'exonération ?	277
Question 162. L'exonération est-elle applicable si la cession porte sur la nue-propriété d'un logement ?	278
Question 163. Quels sont les critères à prendre en compte pour apprécier la condition de libre disposition ?	278
II. Assiette du prélèvement.....	280
A. Prélèvement dû par les contribuables soumis à l'impôt sur le revenu (IR).....	280
B. Prélèvement dû par les contribuables soumis à l'impôt sur les sociétés (IS)	280
1. Personnes morales établies dans l'UE ou l'EEE	280
Question 164. Comment déterminer la valeur nette comptable d'un immeuble cédé par une société soumise à l'IS établie au sein de l'Union européenne ?	281
2. Personnes morales établies dans des États tiers.....	281
III. Taux du prélèvement.....	282
A. Prélèvement dû par les contribuables soumis à l'impôt sur le revenu (IR).....	282
Question 165. Quel est le taux de la CSG applicable aux plus-values réalisées par les personnes physiques non-résidentes ?	283
Question 166. Sous quelles conditions les personnes physiques non-résidentes peuvent-elles être exonérées de CSG et de CRDS ?	283
Question 167. Le prélèvement de l'article 244 bis A du CGI est-il libératoire de l'impôt sur le revenu ?	284
B. Prélèvement dû par les contribuables soumis à l'impôt sur les sociétés (IS)	284
Question 168. Les personnes morales soumises à l'IS et établies au sein de l'UE peuvent-elles bénéficier du taux réduit d'IS (15 %) ?	284



Question 169. Le prélèvement de l'article 244 <i>bis</i> A du CGI est-il libératoire de l'impôt sur les sociétés ?	285
Question 170. Quelles sont les modalités de liquidation du prélèvement de l'article 244 <i>bis</i> A du CGI en cas de cession d'un immeuble situé en France par une société établie hors de France et soumise à l'impôt sur le revenu ?	286
IV. Modalités de recouvrement.....	288
A. Obligations déclaratives et de paiement.....	288
Question 171. Dans quels cas le notaire peut-il être dispensé de déposer une déclaration 2048-IMM-SD et de payer le prélèvement ?	288
B. Désignation d'un représentant fiscal accrédité	289
Question 172. Dans quels cas le cédant est-il dispensé de désigner un représentant fiscal accrédité ?	289
Question 173. Comment apprécier le seuil de 150.000 € applicable pour la dispense de désignation d'un représentant fiscal accrédité en cas de cession d'un bien démembré et/ou indivis ?	290
Cas pratique n° 40.....	290
Question 174. Comment apprécier le seuil de 150.000 € applicable pour la dispense de désignation d'un représentant fiscal accrédité en cas de cession d'un bien par une société de personnes française ?	291
Cas pratique n° 41.....	291
Question 175. Est-il possible de désigner la personne de son choix comme représentant fiscal accrédité ?.....	292
Question 176. Quelles sont les conditions et les modalités pour faire accréditer un représentant par l'Administration ?	292
Question 177. Quels sont les représentants fiscaux qui bénéficient d'une accréditation à titre permanent ?.....	294
Question 178. Quelle est la sanction du défaut de désignation d'un représentant fiscal accrédité ?	295
C. Modalités de contrôle et sanctions applicables.....	295
1. Rectifications par l'Administration.....	295
a. Délai de reprise	295
Question 179. Contre qui l'Administration peut-elle agir pendant le délai de reprise ? ..	295
b. Sanctions encourues en cas de retard/défaut de déclaration ou de paiement	296
Question 180. Qui est responsable du paiement des pénalités éventuellement applicables ?	296
2. Rectifications par le cédant	296