N° 12357*09
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES

ANNÉE 2016

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 2048-M-bis-SD
(03-2016)
@internet-DGFiP

PLUS-VALUE D'ÉCHANGE DE TITRES DE SOCIÉTÉS A PRÉPONDERANCE IMMOBILIÈRE
(CGI, art. 150 UB)

Taxe sur les plus-values immobilières élevées (CGI, art 1609 nonies G)
Expiration des reports d'imposition
Cessions à titre onéreux

Désignation du cédant
Nom et prénoms ou Forme et dénomination :
Date de naissance :
Adresse du domicile ou du Siège social :
Pays :
Adresse courriel :
Numéro SIREN et Code Activité :

100. Opération à l'origine du report d'imposition			
	Titre 1	Titre 2	Titre 3
101. Date de l'échange (réalisé avant le 01/01/2000)	____/____/_____	____/____/_____	____/____/_____
102. Nature de l'échange			
103. Société dont les titres ont été échangés			
104. Sociétés dont les titres ont été reçus			
105. Nombre de titres reçus en échange			
106. Montant de la plus-value en report au jour de l'échange	€	€	€

200. Renseignements relatifs aux opérations intervenues depuis le report			
	Titre 1	Titre 2	Titre 3
201. Montant de la plus-value en report	€	€	€
202. Nature de l'événement générateur en cas de différence entre la ligne 106 et la ligne 201			

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

300. Expiration du report d'imposition				
	Titre 1	Titre 2	Titre 3	
301. Nombre de titres reçus en échange détenus au jour précédant celui de la cession				
302. Montant des plus-values restant en report au jour précédant celui de la cession	€	€	€	
303. Nombre de titres reçus				
304. Montant de la plus-value : *si cession totale : reportez le montant de la ligne 302* *si cession partielle :* *ligne 302 x (ligne 303 / ligne 105)*	€	€	€	
			Montant total de la ligne 304	€
305. Reliquat de plus-value à reporter (ligne 302 – ligne 304)	€	€	€	
			Montant total de la ligne 305	€

400. Liquidation des droits et mode de paiement	
401. Montant dû au titre de l'imposition à 19 % (ligne 304 x 19 %)	€
Les prélèvements sociaux sont dus y compris par les non-résidents de France.	
403. Montant de la CSG (ligne 304 x 8,2 %)	€
404. Montant de la CRDS (ligne 304 x 0,5 %)	€
405. Montant du prélèvement social (ligne 304 x 4,5 %)	€
406. Montant de la contribution additionnelle « solidarité autonome » au prélèvement social (ligne 304 x 0,3 %)	€
407. Montant du prélèvement de solidarité (ligne 304 x 2 %)	€

410. Liquidation de la taxe prévue à l'article 1609 nonies G du CGI	
411. Montant de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu (ligne 304)	€
En cas de cession d'un bien de communauté par des conjoints :	
412. Quote-part de plus-value revenant à l'époux 1	€
413. Quote-part de plus-value revenant à l'époux 2	€
414. Montant de la taxe prévue à l'article 1609 nonies G du CGI (pour le calcul, cf. tableau page 3)	€

Total à payer	
Ligne 401 + 403 + 404 + 405 + 406 + 407 + 414 (en cas de paiement par chèque, l'établir à l'ordre du Trésor public).	€

A …..... , le ____/____/_____ Signature du cédant :

Cadre réservé à l'Administration	
Prise en recette	Prise en charge
N° …..... Date ____/____/_____ Droits	N° …..... Date ____/____/_____ Droits
Pénalités	Pénalités

Lorsque la plus-value imposable est supérieure à 50 000 €, la taxe sur les plus-values immobilières élevées est due [1], utiliser le tableau ci-dessous pour calculer son montant (CGI, art. 1609 nonies G).

Modalités de calcul de la taxe	
Montant total de la plus-value imposable [2]	**Montant de la taxe** [3]
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 de la plus-value imposable)	

(1) La taxe s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions à titre onéreux :
- relevant du régime d'imposition des plus-values des particuliers prévu aux articles 150 U et 150 UB à UD du CGI (biens ou droits immobiliers, parts de sociétés ou groupements à prépondérance immobilière qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, parts de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 *nonies* du CGI, tout ou partie des droits représentatifs de biens ou droits immobiliers du patrimoine fiduciaire) ;
- soumises au prélèvement en application du 3 du I de l'article 244 *bis* A du CGI (biens ou droits immobiliers situés en France, parts de FPI, de SIIC, de SPPICAV dont l'actif est principalement constitué directement ou indirectement de biens ou droits immobiliers situés en France, titres de sociétés ou organismes cotés ou non cotés sur un marché français ou étranger à prépondérance immobilière française).

Elle est due par :
- les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, c'est-à-dire des sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- les contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France soumis au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI.

La taxe ne s'applique pas aux plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant. Il s'agit des terrains à bâtir au sens de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur les opérations immobilières, définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI.

La taxe s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er janvier 2013, à l'exception de celles pour lesquelles une promesse de vente a acquis date certaine avant le 7 décembre 2012.

(2) La taxe s'applique aux plus-values nettes imposables d'un montant supérieur à 50 000 €. Elle 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 l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du CGI calculé pour la détermination de l'impôt sur le revenu.

(3) Lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €, la taxe est calculée dès le premier euro, sur le montant total de la plus-value imposable. 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.

NOTICE POUR REMPLIR LA DECLARATION N° 2048-M-BIS-SD

Qui doit souscrire cette déclaration ?

Les contribuables imposables à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value suite à l'expiration d'un report d'imposition. Il s'agit des contribuables :
- qui bénéficiaient au 31 décembre 1999 d'un report d'imposition de plus-values réalisées en cas d'échange de titres de sociétés à prépondérance immobilière ;
- ou qui ont procédé en 2016 à une opération imposable mettant fin à ce report d'imposition, à condition que ces titres se rapportent, lors de l'opération mettant fin au report, à une société à prépondérance immobilière relevant de l'article 150 UB du code général des impôts ;
- ou qui ont transféré leur domicile hors de France et ont procédé à une opération imposable mettant fin à ce report d'imposition.

❒ CADRE 100

Ce cadre est destiné à recevoir les renseignements relatifs à l'origine de la plus-value en report d'imposition.
Vous devez notamment préciser la nature de l'échange : fusion, scission, apport ou autre.

❒ CADRE 200

Vous devez compléter ce cadre si le montant de la plus-value en report au jour précédant la cession est différent de son montant initial. Dans ce cas, vous devez préciser **ligne 202** la nature de l'événement intervenu depuis le report qui a modifié le montant de la plus-value. Il peut s'agir :
- d'une opération entraînant l'exonération de la plus-value en report à savoir une cession à titre gratuit de ces titres ;
- d'un nouvel échange suivi d'un régime de sursis d'imposition.

❒ CADRE 300

Ce cadre doit être servi afin de déterminer le montant de la plus-value en report imposable immédiatement.
Le report d'imposition expire et l'imposition des plus-values est immédiate en cas de :
- cession, rachat, remboursement ou annulation des titres reçus en échange ;
- cession, rachat ou annulation des droits du contribuable dans la société ou le groupement qui a réalisé l'opération d'échange si cet événement est antérieur.

En cas de cession ou de rachat partiel des titres reçus en échange, seule la fraction de la plus-value d'échange se rapportant aux biens cédés est immédiatement imposée, le reliquat restant en report d'imposition.
À la ligne 305, vous devez totaliser le reliquat de la plus-value en report résultant de cette déclaration et modifier d'autant le montant de la plus-value en report figurant au cadre 8 page 4 de votre déclaration de revenus n° 2042 (en remplissant la case 8 UT de votre déclaration au titre des revenus de 2016).

❒ CADRE 400

La liquidation de l'impôt sera effectuée à partir de la base imposable déterminée **ligne 304**.
Le taux de l'impôt est de 19 % quel que soit le lieu de résidence du contribuable auquel il convient d'ajouter les prélèvements sociaux.
Les **lignes 411 à 414** doivent être complétées lorsque la taxe sur les plus-values immobilières élevées est due (CGI, art. 1609 *nonies* G).

Quel est le service compétent pour recevoir cette déclaration ?

Cette déclaration doit être déposée à l'appui de la **déclaration n° 2048-M-SD :**
- pour les cessions constatées par un acte soumis obligatoirement à l'enregistrement, au SIE-pôle enregistrement dans le ressort duquel réside le notaire rédacteur de l'acte, ou s'il ne s'agit pas d'un acte notarié, au SIE-pôle enregistrement du domicile d'une des parties ;
- pour les cessions non soumises obligatoirement à l'enregistrement, au SIE-pôle enregistrement dont relève le domicile du cédant, dans un délai d'un mois à compter de la cession.

La charte du contribuable : des relations entre l'administration fiscale et le contribuable basées sur les principes de simplicité, de respect et d'équité. Disponible sur www.impots.gouv.fr et auprès de votre centre des finances publiques.