

DÉCLARATION DES PLUS-VALUES

réalisées lors de la cession à titre onéreux d'immeubles, de droits immobiliers ou d'actions
et parts de sociétés non cotées en bourse dont l'actif est constitué principalement par de tels biens et droits
(ARTICLE 244 bis A du CGI)

PRÉLÈVEMENT DÛ PAR LES NON-RÉSIDENTS NON ASSUJETTIS À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Les rédacteurs d'actes ont la possibilité de ne pas remplir la page 1 de la présente déclaration à souscrire en simple exemplaire. Dans ce cas, outre l'exemplaire obligatoire, un extrait d'acte indiquant les renseignements demandés ci-dessous doit être agrafé à cette déclaration.

LE VENDEUR

Nom et prénoms ou
dénomination sociale

N° SIRET

Code APE

Adresse ou siège social

Numéro et rue
Code postal et ville

Pays

LE NOUVEAU PROPRIÉTAIRE

Nom et prénoms ou
dénomination sociale

N° SIRET

Code APE

Adresse

Numéro et rue
Code postal et ville

Pays

LE REPRÉSENTANT ACCRÉDITÉ DU VENDEUR

Nom et prénoms ou dénomination sociale

Adresse ou siège social en France

Engagement du représentant (à compléter et à signer) : je soussigné _____, agissant en qualité de (1)
_____ accepte de représenter le vendeur désigné ci-dessus, dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du
code général des impôts. Je m'engage, en conséquence, à acquitter en ses lieu et place, le prélèvement exigible au titre de la cession décrite ci-dessous,
tant en vertu de la présente déclaration que d'un éventuel contrôle ultérieur, ainsi que l'amende qui pourrait être appliquée. Je m'engage, en outre, si ce
même vendeur est une personne morale passible de la taxe annuelle de 3 % prévue à l'article 990 D du code précité, à acquitter cette taxe en ses lieu et
place. Cet engagement vaut tant pour le principal du droit exigible au titre de l'année de la cession que pour les pénalités qui pourraient être appliquées.

Fait à _____ Le _____ Signature (2) _____

(1) Si le représentant est une personne morale, indiquer la qualité du signataire (gérant, président-directeur général...)

(2) Faites précéder la signature de la mention «lu et approuvé» écrite de la main du signataire.

IDENTIFICATION DU BIEN

• Bien immobilier

Désignation

(immeuble bâti, non bâti, terrain à usage agricole ou forestier...)

Situation

(département, commune, rue, n°, lieu-dit)

S'il s'agit d'un terrain

(superficie et désignation cadastrale)

• Droits sociaux

Dénomination de la société émettrice

Siège social

Nombre de titres cédés

Numéros des titres cédés :

NATURE ET DATE DE LA CESSION

NOM ET ADRESSE DU RÉDACTEUR DE L'ACTE

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Date d'acquisition du bien cédé

Avez-vous acquis le bien cédé (1)

à titre onéreux ☐par succession ☐par donation ☐

Date de début des travaux de construction

Date d'acquisition du terrain

Mode d'acquisition du terrain (1)

à titre onéreux ☐par succession ☐par donation ☐

(1) Cocher la case correspondante.

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses faites au formulaire de déclaration. Elle garantit un droit d'accès et de rectification, pour les données vous concernant, auprès du service des impôts dont dépend votre domicile au 1^{er} janvier. Extrait de la loi n° 86-1305 du 23 décembre 1986 : « les informations relatives aux personnes physiques..., celles relatives aux personnes morales..., peuvent être cédées à des fins exclusives... d'établissement de statistiques à l'INSEE ou aux services statistiques ministériels... ».

REMARQUE EURO

- La base imposable et le montant de l'impôt sont arrondis à l'euro le plus proche. Les bases et les cotisations inférieures à 0,50 euro sont négligées et celles supérieures ou égales à 0,50 euro sont comptées pour 1 euro.
- Si les éléments servant à la détermination de la plus-value imposable ont été exprimés à l'origine dans une unité monétaire distincte de celle retenue pour la présente déclaration, il y a lieu de les convertir en euros (taux de conversion : 6,55957).

DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE

Détermination du prix de cession

10	Prix de cession ou indemnité d'expropriation		
11	Frais et indemnités supportés par l'acquéreur	+	
12	Frais et taxes supportés par le vendeur	-	
13	Prix de cession corrigé (lignes 10 + 11 - 12)		=

Détermination du prix d'acquisition ou de la valeur vénale

20	Prix d'acquisition ou valeur vénale		
21	Frais d'acquisition	+	
22	Dépenses de construction, reconstruction et agrandissement	+	

Correction applicable aux immeubles bâtis

23	Reporter le total de la colonne e du tableau de la page 4	-	
	Prix d'acquisition ou valeur vénale corrigé(e)		
24	Immeuble bâti (lignes 20 + 21 + 22 - 23)		=
25	Immeuble non bâti (lignes 20 + 21 + 22)		=

DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE

30	Immeuble bâti (lignes 13 - 24)	=
31	Immeuble non bâti (lignes 13 - 25)	=

LIQUIDATION DES DROITS

Prélèvement

40	Immeuble bâti (ligne 30 x 33, 1/3 %)	=
41	Immeuble non bâti (ligne 31 x 33, 1/3 %)	=

DATE ET SIGNATURE

Fait à Le Signature

CADRE RÉSERVÉ A L'ADMINISTRATION

Mode de paiement utilisé		Prise en recette		Prise en charge	
☐	Numéraire	• Cocher la case correspondante	Droits	Droits	
☐	Chèque bancaire ou postal		Pénalités	Pénalités	
☐	Virement direct banque de France	• Établir le chèque bancaire ou postal à l'ordre du Trésor public	N°	N°	
☐	Autre		Date	Date	

NOTICE EXPLICATIVE DE LA DÉCLARATION N° 2090-*bis*

PERSONNES IMPOSABLES

Sous réserve des conventions internationales, les personnes morales ou organismes, quelle qu'en soit la forme, dont le siège est situé hors de France, sont soumis à un prélèvement d'un tiers sur les plus-values immobilières réalisées à titre occasionnel en application de l'article 244 *bis* A du CGI

PERSONNES EXONÉRÉES

Conformément aux dispositions expresses du 5^e alinéa de l'article 244 *bis* A-I du CGI, les organisations internationales, les États étrangers, les banques centrales et les institutions financières publiques de ces États sont exonérés dans les conditions prévues à l'article 131 *sexies* du même code.

OPÉRATIONS IMPOSABLES

Il s'agit des cessions à titre onéreux d'immeubles, de droits immobiliers ou d'actions ou parts de sociétés non cotées dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens.

OPÉRATIONS EXONÉRÉES

Le prélèvement n'est pas applicable aux cessions d'immeubles réalisées par des personnes morales ou organismes dont le siège social est situé hors de France et qui exploitent en France une entreprise industrielle, commerciale ou agricole ou y exercent une profession non commerciale à laquelle ces immeubles sont affectés (article 244 *bis* A-I du CGI).

Pour bénéficier de cette mesure, l'immeuble doit être affecté à cette exploitation en France et être inscrit, depuis son acquisition, selon le cas, soit au bilan fiscal, soit au tableau des immobilisations établi pour la détermination du résultat imposable du cédant. En pratique, les contribuables concernés indiqueront sur la déclaration de prélèvement n° 2090-*bis*, à la place du décompte de la plus-value, la mention « Néant – plus-value professionnelle » et devront justifier, à l'appui de cette déclaration, du respect des conditions prévues pour l'application de cette disposition.

OBLIGATIONS DÉCLARATIVES

Dans tous les cas, une déclaration n° 2090-*bis* doit être déposée à l'appui de l'acte à enregistrer ou à publier, dans les conditions suivantes :

- actes constatant des cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers (y compris actes mixtes) :
 - à la conservation des hypothèques du lieu de situation du bien aliéné dans les deux mois de la date de l'acte (art. 657 du CGI). Quand plusieurs

bureaux des hypothèques sont concernés, le bureau compétent pour recevoir la déclaration est celui où la formalité est requise en premier lieu (art. 251, ann. III au CGI),

- pour les actes judiciaires (adjudications), à la recette des impôts compétente pour procéder à la formalité de l'enregistrement, c'est-à-dire celle dans le ressort de laquelle les greffiers exercent leur fonction (art. 650-3 du CGI), dans le mois de la date de l'acte ;

- actes constatant des cessions de biens autres que des immeubles :

- pour les actes authentiques, à la recette des impôts dans le ressort de laquelle se trouve la résidence du rédacteur de l'acte, dans le mois de la date de ce dernier (art. 650-1 du CGI),

- pour les actes sous seing privé, à la recette des impôts du domicile de l'une des parties, dans le délai d'un mois à compter de la cession (art. 652 du CGI),

- déclarations de cessions d'actions ou de parts de sociétés non cotées en bourse à prépondérance immobilière : à la recette des impôts du domicile de l'une des parties (art. 653, 2^e alinéa, du CGI) dans le délai d'un mois de la mutation.

- cas particuliers :

- pour les actes passés en pays étrangers, dans toutes les recettes des impôts indistinctement (art. 654 du CGI) ;

- pour les cessions non constatées par un acte, à la recette des impôts dont relève le domicile du représentant accrédité.

Le montant du prélèvement du tiers doit accompagner le dépôt de la déclaration n° 2090-*bis*.

REPRÉSENTATION FISCALE

Les associés personnes morales – résidents ou non-résidents – de sociétés de personnes dont le siège est hors de France, ou les autres sociétés dont le siège est hors de France, doivent désigner, pour **toutes les cessions** en cause, un représentant domicilié en France auprès de l'administration fiscale.

IMPUTATION DU PRÉLÈVEMENT SUR L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Le cas échéant, le prélèvement du tiers s'impute sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû par le cédant à raison de la plus-value, au titre de l'année de sa réalisation. L'impôt sur les sociétés est calculé selon les règles de droit commun prévues pour cet impôt.

Si le prélèvement excède l'impôt sur les sociétés dû, l'excédent est restitué.

EXPLICATION DES LIGNES DE LA DÉCLARATION N° 2090-*bis*

- 10** à **12** Le prix de cession est le prix stipulé dans l'acte auquel il convient :
- d'ajouter : tous les frais et indemnités mis à la charge de l'acquéreur, stipulés au profit du cédant ;
 - de déduire : tous les frais et taxes supportés par le vendeur à condition qu'ils soient justifiés.

- 20** à **22** Le prix d'acquisition est le prix effectivement versé par le cédant. En cas d'acquisition à titre gratuit (donation, succession), il s'agit de la valeur vénale (valeur normale de vente) du bien au jour de la mutation (date du décès ou de l'acte de donation).

Dans ces cas, il est également tenu compte :

- des frais d'acquisition pour leur montant réel justifié ;
- des dépenses de construction, reconstruction et agrandissement qui présentent le caractère d'immobilisations par nature à condition :
 - qu'elles n'aient pas déjà été déduites pour la détermination du revenu imposable,
 - qu'elles aient été effectivement supportées par le propriétaire du bien et que leur montant et leur paiement soient justifiés.

REMARQUE :

Lorsque la cession porte sur une partie seulement d'un bien, le prix d'acquisition ou la valeur vénale à retenir pour la détermination de la plus-value est celui de cette seule partie. Les frais et dépenses sont également retenus à due concurrence.

- 23** L'amortissement de 2 % concerne les seuls immeubles bâtis, à l'exclusion des terrains et des titres de sociétés à prépondérance immobilière. Il convient donc de faire abstraction, pour le calcul de cet amortissement, de la fraction du prix d'acquisition, ou de la valeur vénale, s'agissant d'une acquisition à titre gratuit, qui correspond à la valeur du terrain ainsi que des frais et dépenses y afférents.

CORRECTION APPLICABLE AU PRIX D'ACQUISITION OU À LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES BÂTIS

Nature immeuble bâti ou dépense (1)	Prix ou valeur net(te) Montant des dépenses (2) Col. a	Nombre d'années entières de détention (3) Col. b	Taux par année entière de détention Col. c	Taux global (col. b × col. c) Col. d	Montants à globaliser (col. a × col. d) Col. e
			2 %		
			2 %		+
			2 %		+
			2 %		+
			2 %		+
			2 %		+
			2 %		+
			2 %		+
			2 %		+
			2 %		+
			2 %		+
			2 %		+
			2 %		+
			2 %		+
			2 %		+
			2 %		+
			2 %		+

TOTAL de la colonne e =

Le total de la colonne e doit être reporté à la ligne 23 de la page 2.

- (1) Si la correction est afférente à un immeuble bâti, indiquer « I », si elle concerne une dépense, indiquer « D ».
- (2) En regard de la lettre « I », indiquer le prix ou la valeur nette correspondant à l'immeuble bâti, compte tenu de l'explication de la ligne 23 de la page 3.
En regard de la lettre « D », indiquer le montant des dépenses afférentes au seul immeuble bâti.
- (3) Ce calcul est effectué dès la première année à partir de la date d'entrée du bien dans le patrimoine du cédant, non par année civile, mais de quantième à quantième.
- Exemple :*
- achat : 13 avril 1999
 - vente : 27 novembre 2004
- Nombre d'années de détention = 5