cerfa
N° 51955#01
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 2048-M-NOT-SD
(03-2016)
@internet-DGFiP

NOTICE

pour la rédaction de la déclaration de plus-value sur les cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière

Impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière (CGI, art.150 UA, 150 UB, 150 UC-II et 150 UD)
Prélèvement dû par les non-résidents assujettis ou non à l'impôt sur le revenu (CGI, art. 244 bis A)
Taxe sur les plus-values immobilières élevées (CGI, art. 1609 *nonies* G)

La déclaration doit être remplie sur un imprimé Cerfa n° 12358,
Vous pouvez télécharger cette déclaration sur le site Internet www.impots.gouv.fr

I- QUI DOIT SOUSCRIRE UNE DECLARATION N° 2048-M-SD ?

Doivent souscrire une déclaration de plus-value immobilière n° 2048-M-SD :
– les particuliers, résidents de France, qui réalisent directement ou indirectement, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, des plus-values de cession de biens meubles ou de droits relatifs à ces biens ;
– les personnes qui réalisent des plus-values de cession à titre onéreux de parts de sociétés à prépondérance immobilière.

Cession d'un bien meuble

➢ Champ d'application

Cette déclaration ne s'applique pas aux :
– plus-values réalisées lors de la cession de biens meubles figurant à l'actif d'une entreprise industrielle, artisanale, commerciale, agricole ou affectés à l'exercice d'une profession non commerciale ;
– plus-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux ;
– plus-values réalisées lors de la vente de métaux et objets précieux soumise à la taxe forfaitaire sur les objets précieux prévue à l'article 150 VI du CGI, sauf option pour le régime de droit commun d'imposition de la plus-value sur cession de biens meubles.

Ce régime d'imposition concerne principalement :
– certains navires de plaisance sur lesquels des plus-values sont constatées ;
– les chevaux de course ou de sport appartenant à des propriétaires qui interviennent dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
– les vins ou eaux-de-vie reçus en paiement de fermages et que le propriétaire revend après vieillissement. Toutefois, si ces ventes sont habituelles et portent sur des montants importants, elles ne relèvent pas du régime des plus-values, mais constituent une activité imposable au titre des bénéfices industriels et commerciaux.

➢ Exonérations

Sont exonérées, les plus-values réalisées lors de la cession :
– de péniches ou bateaux à usage d'habitation principale ;
– de meubles meublants, d'appareils ménagers et d'automobiles. Toutefois, l'exonération ne s'applique pas à ces biens lorsqu'ils constituent des objets d'art, de collection ou d'antiquité pour lesquels une option a été exercée ;
– de biens meubles, autres que les métaux précieux, dont le prix de cession est inférieur ou égal à 5 000 € ;
– de biens détenus depuis plus de 22 ans.

➢ Calcul de la taxe

Ligne 101 : le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte constatant le transfert de propriété. Le prix de cession, ou la valeur en douane, est réduit, sur justificatifs, du montant des frais supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession ou de cette exportation **(ligne 103)**.

Ligne 105 : le prix ou la valeur d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte constatant le transfert de propriété à son profit. Lorsque le bien a été acquis à titre gratuit par le cédant, la valeur à prendre en compte est la valeur vénale du bien au jour de l'entrée dans son patrimoine, telle que retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit. Ce prix ou cette valeur est, le cas échéant, majoré d'un certain nombre de frais et de dépenses diverses **(lignes 106 et 107)**.

Lignes 120 à 130 : il est appliqué un abattement pour durée de détention fixé à 5 % pour chaque année de détention au-delà de la deuxième. La plus-value est donc définitivement exonérée d'impôt au bout de vingt-deux ans. Les moins-values ne sont pas prises en compte.

La déclaration n° 2048-M-SD doit être déposée au pôle enregistrement ou, à défaut, au service des impôts des entreprises (SIE) dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la cession.

Cession de droits sociaux, de parts de FPI ou assimilés

Cette déclaration s'applique aux gains nets retirés de cessions à titre onéreux de droits sociaux de sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens, ainsi qu'aux gains nets retirés de cessions de parts de fonds de placement immobilier.

Cette déclaration est déposée pour chaque opération de cession de titres d'une même société par le contribuable en double exemplaire.
Pour les cessions constatées par un acte soumis obligatoirement à l'enregistrement, la déclaration de plus-value sur cessions de biens meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière n° 2048-M-SD est déposée lors de l'accomplissement de cette formalité au SIE-pôle enregistrement dans le ressort duquel le notaire rédacteur de l'acte réside ou, dans les autres cas, au SIE-pôle enregistrement du domicile de l'une des parties contractantes.
Cette déclaration est remise sous peine de refus de la formalité de l'enregistrement. Dans les autres cas, la déclaration est déposée au SIE-pôle enregistrement dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la cession.

Les plus-values réalisées lors de la cession de parts de FPI ne relèvent pas des plus-values des particuliers mais des plus-values des professionnelles lorsque :
– l'actif du fonds est, au moment de la cession des parts, constitué pour plus de 50 % de sa valeur, par des immeubles auxquels sont affectés, en vue de leur location, des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces immeubles par un tiers ;
– et lorsque le porteur de parts est considéré comme exerçant l'activité de loueur en meublé à titre professionnel au sens du IV de l'article 155 du CGI.

➢ Dispense de dépôt de déclaration

Aucune déclaration ne doit être déposée :
– lorsque la plus-value est exonérée par une disposition expresse (titres d'une société détenant uniquement l'habitation principale de l'associé cédant) ou par l'application de l'abattement pour durée de détention ;
– lorsque la cession ne donne pas lieu à une imposition : plus-value égale à zéro ou constatation d'une moins-value.
Toutefois, le contribuable reste tenu de souscrire une déclaration dans le cas où l'impôt sur le revenu afférent à une plus-value en report d'imposition est dû.

➢ S'agissant des non-résidents

Seuls sont dispensés de déposer une déclaration n° 2048-M-SD ceux qui réalisent des plus-values :
– exonérées par l'effet de l'abattement pour durée de détention ;
– lors de la cession d'immeubles dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €.

En outre, dès lors que la cession est supérieure à 150 000 €, la déclaration doit comporter la désignation d'un représentant accrédité (cadre : désignation du représentant accrédité) pour :
– les cédants domiciliés, établis ou constitués dans un État non partie à l'accord sur l'Espace économique européen (EEE) ou dans un État partie à cet accord mais n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement de l'impôt ;
– les associés ou porteurs de parts domiciliés, établis ou constitués dans un État non partie à l'accord sur l'EEE ou dans un État partie à cet accord mais n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement de l'impôt, lorsque le cédant (société, groupement ou organisme dont les bénéfices sont imposés au nom des associés ou des porteurs de parts) est domicilié, établi ou constitué dans un État partie à l'accord sur l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement de l'impôt.

Cadre : désignation du cédant

Lorsque le cédant est une société relevant des articles 8 à 8 ter du CGI, une seule déclaration de plus-values doit être déposée pour l'ensemble des impositions établies au nom des associés présents à la date de la cession soumis à l'impôt sur le revenu.

En page 5, Cadre : désignation des associés ou porteurs de parts présents à la date de cession de l'immeuble, seront mentionnés les noms de tous les associés et la nature de l'imposition applicable à chaque quote-part, y compris pour les associés qui ne sont pas soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Pour les sociétés composées de plus de 50 associés, il est admis, sous conditions, qu'il ne soit fait état sur la déclaration de la seule ventilation globale des associés en fonction de leur régime d'imposition au regard des plus-values.

Cadre : origine de propriété

Lorsque des titres de même nature ont été acquis à des dates différentes mais que la date d'acquisition de chacun d'eux ne peut être déterminée, il convient de répartir le nombre de titres cédés au cours d'une même année, au prorata du nombre de titres de même nature acquis aux diverses dates d'acquisition. Il convient donc d'utiliser plusieurs page 1 de la déclaration 2048-M-SD.

Cadre : détermination de la plus-value brute

La plus ou moins-value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant.

Ligne 201 : le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte.

Ligne 205 : le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. En cas d'acquisition à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale au jour du transfert. Le prix d'acquisition est majoré des frais d'acquisition, qui ne peuvent cependant être pris en compte que pour leur montant réel.

Cadre : détermination de la plus-value nette imposable à l'impôt sur le revenu

Ligne 221: les délais de possession sont décomptés à partir de la date exacte d'acquisition des titres.

Ligne 222 : le taux de la réduction pour durée de détention, à l'impôt sur le revenu, est de :
- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 % au terme de la vingt-deuxième année de détention.

Au total, l'exonération d'impôt sur le revenu est acquise au terme d'un délai de détention de **vingt-deux ans.**

Taux de la réduction pour durée de détention pour la détermination de la plus-value imposable à l'impôt sur le revenu :

Nombre d'années pleines de détention de l'immeuble cédé	Taux de l'abattement applicable
de 0 à 5	0 %
6	6 %
7	12 %
8	18 %
9	24 %
10	30 %
11	36 %
12	42 %
13	48 %
14	54 %
15	60 %
16	66 %
17	72 %
18	78 %
19	84 %
20	90 %
21	96 %
22	100 %

Ligne 230 : lorsqu'une même cession porte sur des biens pour lesquels sont prévues des règles différentes (acquisitions successives de fractions divises ou indivises notamment), il convient de remplir les lignes 201 à 230 pour chacune des fractions et donc d'utiliser plusieurs 2048-M-SD page 3.

CADRE : MONTANT DES DROITS

Ligne 251 : les plus-values réalisées par des personnes physiques, des associés personnes physiques de sociétés, groupements ou organismes dont les bénéfices sont imposés au nom des associés et des porteurs de parts, personnes physiques, de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 *nonies* du CGI sont taxées au taux de 19 % quel que soit leur lieu de résidence.

Ligne 252 : les plus-values réalisées par des personnes morales résidentes d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État partie à l'EEE ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif sont taxées aux taux de 15 %, 19 % ou 33,1/3 % dans les mêmes conditions que pour les personnes morales résidentes de France.

Les plus-values réalisées par des personnes morales résidentes d'un État non membre de l'EEE ou n'étant pas coopératif sont taxées au taux de 33,1/3 %.

CADRE : LIQUIDATION DES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX AFFÉRENTS À LA PLUS-VALUE

Ligne 292 : le taux de la réduction pour durée de détention, aux prélèvements sociaux, est de :
- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

Au total, l'exonération des prélèvements sociaux est acquise au terme d'un délai de détention de **trente ans**.

Taux de la réduction pour durée de détention pour la détermination de la plus-value imposable aux prélèvements sociaux :

Nombre d'années pleines de détention de l'immeuble cédé	Taux de l'abattement applicable
de 0 à 5	0,00 %
6	1,65 %
7	3,30 %
8	4,95 %
9	6,60 %
10	8,25 %
11	9,90 %
12	11,55 %
13	13,20 %
14	14,85 %
15	16,50 %
16	18,15 %
17	19,80 %
18	21,45 %
19	23,10 %
20	24,75 %
21	26,40 %
22	28,00 %
23	37,00 %
24	46,00 %
25	55,00 %
26	64,00 %
27	73,00 %
28	82,00 %
29	91,00 %
30	100,00 %

Ligne 300 : lorsqu'une même cession porte sur des biens pour lesquels sont prévues des règles différentes (acquisitions successives de fractions divises ou indivises notamment), il convient de remplir les lignes 210 et 290 à 300 pour chacune des fractions et donc d'utiliser plusieurs 2048-M-SD page 4.

Ligne 320 : Les plus-values réalisées hors de France métropolitaine ou des départements d'outre-mer, non exonérées d'impôt en France en application d'une convention fiscale internationale, doivent être déclarées au SIE-pôle enregistrement dont relève le cédant dans le mois qui suit la cession.

Si ce revenu a été imposé à la source, un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français calculé sur cette plus-value ou de l'impôt étranger est déductible de l'impôt français sans que celui-ci ne puisse dépasser le montant de l'impôt français.

Si la plus-value réalisée à l'étranger est exonérée d'impôt en France, il n'y a pas lieu de souscrire une déclaration n°2048-M-SD.

CADRE : DÉSIGNATION DES ASSOCIÉS OU PORTEURS DE PARTS PRÉSENTS À LA DATE DE LA CESSION DE L'IMMEUBLE (TABLEAU PAGE 5)

Lorsque le cédant est une société ou un groupement qui relève des articles 8 à 8 ter du CGI dont le siège social est situé en France ou une société ou un groupement dont le régime fiscal est équivalent et dont le siège social est situé dans un État de l'UE ou dans un autre État partie à l'EEE, l'obligation de désigner un représentant fiscal s'apprécie au regard de la situation de chacun des associés.

Les associés, domiciliés, établis ou constitués dans des États non membres de l'EEE ou des États membres de l'EEE mais n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement d'impôt, doivent se faire représenter auprès de l'administration fiscale par un représentant accrédité en France.

Pour les cessions inférieures ou égales à 150 000 €, il y a dispense de désignation d'un représentant. En cas de cession par une société dont le siège est en France, ce seuil s'apprécie en faisant la somme de la quote-part du prix de cession correspondant aux droits des associés résidant hors de l'EEE ou dans des États membres de l'EEE mais n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement d'impôt.

Le montant du prix de cession dégagé en bas du tableau permet d'apprécier ce seuil.

PRÉLÈVEMENT DÛ PAR DES SOCIETES NON RESIDENTES NON ASSUJETTIES A L'IMPÔT SUR LE REVENU (ancien imprimé n° 2090 bis)

Le prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI 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, étant observé que la location nue d'un immeuble bâti n'est pas, en principe, constitutive d'une activité commerciale.

Pour ne pas être soumis au prélèvement, l'immeuble doit être affecté à cette exploitation en France et être inscrit, à la date de la cession, 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 présente déclaration, à la place du décompte de la plus-value ci-dessus, 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.

Lorsque les contribuables concernés sont associés de société dont le siège est situé en France, ils sont tenus d'indiquer, sur le tableau de la page 5, leur part de droits sociaux dans la colonne « Plus-values professionnelles ».
Les personnes morales résidentes d'un État de l'EEE ont la possibilité, le cas échéant, de faire application de certains régimes permettant de ne pas imposer immédiatement la plus-value à l'IS (en particulier le régime fiscal des fusions et apports prévu aux articles 210 A et 210 B du CGI). En pratique, les contribuables concernés indiqueront sur la présente déclaration, à la place du décompte de la plus-value ci-dessus, la mention « Néant – régime spécial ».

RAPPEL DES TAUX D'IMPOSITION

Cédant : Personne physique		19 % + prélèvements sociaux (1) ou impôt sur le revenu (2)
Cédant : fpi, société ou groupement dont les bénéfices sont imposes au nom des associes		
fpi, société ou groupement dont le siège est en France	Associé ou porteur de parts, personne physique (3)	Application aux associes des règles applicables aux cédants personnes physiques
	Associé ou porteur de parts, personne morale soumise à l'is (3)	Application aux associés des règles applicables aux cédants personnes morales soumises à l'is
	Associé ou porteur de parts, personne morale non soumise à l'is et dont le siege est hors de France	33,1/3 % + prélèvements sociaux (1)
fpi, société ou groupement dont le siege est hors de France	Associé ou porteur de parts, personne physique	19 % + prélèvements sociaux (1)
	Associe personne morale soumise à l'is :	
	– dans l'eee	Taux is (4)
	– hors de l'eee	33,1/3 %
	Associé ou porteur de parts, personne morale non soumise à l'is	33,1/3 % + prélèvements sociaux (1)
Cédant : personne morale soumise à l'is		
siège en France (5)		Taux is
siège hors de France	cédant dans l'eee	Taux is (4)
	cédant hors de l'eee ou résident d'un etnc	33,1/3 %

(1) : Les prélèvements sociaux sont dus au taux global de 15,5 %.
Les plus-values immobilières imposées au prélèvement mentionné à l'article 244 bis A du CGI réalisées depuis le 17 août 2012, directement ou indirectement, par des personnes physiques domiciliées hors de France au sens de l'article 4 B du même code, sont soumises aux prélèvements sociaux.

(2) : Pour les résidents de France et dans le cas où l'immeuble est affecté à l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole, l'impôt sur la plus-value n'est pas dû lors de la présentation à la formalité de l'acte de cession.

(3) : Directement ou par l'intermédiaire d'une personne morale ayant son siège en France et dont les bénéfices sont imposés au nom des associés.

(4) : Taux de 15 % pour certaines PME, de 19 % pour certaines opérations de cession ou de 33,1/3 % dans les conditions de droit commun.

(5) : Dans ce cas, l'impôt n'est pas dû lors de la présentation à la formalité de l'acte de cession.

TAXE SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES ÉLEVÉES – ARTICLE 1609 NONIES G

Cadre III : liquidation de la taxe prévue à l'article 1609 nonies G du CGI

- Champ d'application

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.

- Assiette de la taxe

Ligne 315 : la taxe s'applique aux plus-values nettes imposables d'un montant supérieur à 50 000 €.
S'agissant des cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière, 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 l'abattement pour durée de détention prévu à l'article 150 VC du CGI calculé pour la détermination de l'impôt sur le revenu.

Le seuil de 50 000 € est donc apprécié après prise en compte de cet abattement.

Lignes 316 et 317 : 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.

La taxe est calculée dès le premier euro, sur le montant total de la plus-value imposable.

- Calcul de la taxe (ligne 318)

Modalités de calcul de la taxe	
Montant total 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)	