



INSTRUCTION

N° 04-054-B1-M0-M9 du 11 octobre 2004

NOR : BUD R 04 00054 J

Texte publié au **Bulletin Officiel de la Comptabilité Publique**

RÉFORME DU PAIEMENT DE L'IMPÔT SUR LE REVENU AFFÉRENT AUX PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES SUR LES ACQUISITIONS EFFECTUÉES PAR LES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

ANALYSE

Présentation des circuits de paiement selon que l'acquisition est réalisée par acte notarié, acte administratif ou ordonnance judiciaire.

Date d'application : 01/01/2004

MOTS-CLÉS

ADMINISTRATION DE L'ÉTAT ; COLLECTIVITÉS ET ÉTABLISSEMENTS PUBLICS LOCAUX ;
ÉTABLISSEMENT PUBLIC NATIONAL ; GROUPEMENT D'INTÉRÊT PUBLIC ;
PLUS VALUE IMMOBILIÈRE ; IMMEUBLE ; ACQUISITION ; IMPÔT SUR LE REVENU

DOCUMENTS À ANNOTER

Néant

DOCUMENTS À ABROGER

Néant

DESTINATAIRES POUR APPLICATION

PGT	RGP	TPG	T	EP	GIP							

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

7^{ème} Sous-direction - Bureaux 7B-7D

5^{ème} Sous-direction - Bureau 5B

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	3
1. ACQUISITION IMMOBILIÈRE RÉALISÉE PAR ACTE NOTARIÉ (établissements publics nationaux, groupements d'intérêts publics, collectivités territoriales ou établissements publics locaux)	3
2. ACQUISITION IMMOBILIÈRE RÉALISÉE PAR ACTE PASSÉ EN LA FORME ADMINISTRATIVE (Etat, établissements publics nationaux, groupements d'intérêts publics, collectivités territoriales ou établissements publics locaux)	4
2.1. Déroulement de la procédure de paiement :	4
2.2. Circuit de versement de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value par le comptable public	6
2.2.1. Pour les acquisitions réalisées par l'Etat	6
2.2.2. Pour les acquisitions réalisées par les établissements publics nationaux et de groupements d'intérêt public.....	7
2.2.3. Pour les acquisitions réalisées par les collectivités territoriales et les établissements publics locaux.....	7
3. ACQUISITION IMMOBILIÈRE RÉALISÉE PAR ORDONNANCE JUDICIAIRE.....	7

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE N° 1 : Article 10 de la loi n°2003-1311 du 30 décembre 2003, loi de finances pour 2004.....	9
ANNEXE N° 2 : Décret n° 2003-1384 du 31 décembre 2003 pris pour l'application des articles 150 U à 150 VH et 244 bis A du code général des impôts et relatif aux plus-values réalisées par les particuliers et modifiant l'annexe II au code général des impôts.....	17
ANNEXE N° 3 : Bulletin officiel des impôts n°54 du 19 mars 2004.....	20
ANNEXE N° 4 : Schéma de présentation de la réforme – acquisition par acte notarié.....	23
ANNEXE N° 5 : Schéma retraçant le paiement de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière réalisée par un particulier à l'occasion d'une cession à une collectivité publique constatée par un acte en la forme administrative.....	24

PRÉAMBULE

L'article 10 de la loi n°2003-1311 du 30 décembre 2003, loi de finances pour 2004 (annexe 1) réforme le régime d'imposition des plus-values réalisées par les particuliers lors de la cession d'immeubles, de meubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière. Il est complété par le décret n° 2003-1384 du 31 décembre 2003 pris pour l'application des articles 150 U à 150 VH et 244 bis A du code général des impôts et relatif aux plus-values réalisées par les particuliers et modifiant l'annexe II au code général des impôts (annexe 2).

Le nouveau dispositif consiste à décharger les contribuables de toute obligation déclarative par la mise en place d'un régime d'imposition à un taux proportionnel de 16 % (auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux) par prélèvement à la source.

Le notaire est désormais chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt pour le compte du vendeur lors de la publicité foncière. Ainsi, il acquitte, lors d'une même formalité, les droits d'enregistrement dus par l'acquéreur et l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière dû par le vendeur.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2004.

Les cessions intervenues en 2003 demeurent imposables selon les conditions et les modalités prévues par les articles 150 A à 150 S du CGI, dans leur rédaction en vigueur avant la promulgation de la loi de finances pour 2004. Les contribuables qui ont cédé un immeuble, un meuble ou des parts de sociétés à prépondérance immobilière en 2003 restent donc tenus de souscrire une déclaration n° 2049 en mars 2004.

L'ensemble de la réforme est décrit dans l'instruction fiscale BOI 8M-1-04 n°7 du 14 janvier 2004. Il convient de se référer également au bulletin officiel des impôts n°54 du 19 mars 2004, produit en annexe n°3, qui présente une synthèse de la réforme du paiement de l'impôt sur le revenu afférent aux plus-values immobilières.

La mise en œuvre de cette réforme soulève des difficultés pratiques lorsque l'acquisition est réalisée par un organisme public (Etat, établissements publics nationaux, groupements d'intérêt public, ou collectivité territoriale ou établissement public local désigné à l'article L. 1311-5 du code général des collectivités territoriales) car ce dernier peut, dans certains cas, acquérir un immeuble sans avoir recours à un notaire (actes passés en la forme administrative).

Aussi, en concertation avec la direction de la législation fiscale, des circuits alternatifs ont été mis en place afin de concilier l'absence de notaire et le principe du prélèvement à la source de l'impôt.

La présente instruction a pour objet de vous présenter ces circuits en distinguant selon les modes d'acquisitions : acte notarié (I), acte administratif (II), ordonnance judiciaire (III).

Elle est destinée aux comptables de l'Etat, des collectivités locales et aux agents comptables d'établissements publics nationaux et de groupements d'intérêt public.

1. ACQUISITION IMMOBILIÈRE RÉALISÉE PAR ACTE NOTARIÉ (établissements publics nationaux, groupements d'intérêts publics, collectivités territoriales ou établissements publics locaux)

Désormais, l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble constatée par un acte notarié est déclaré et payé à la conservation des hypothèques du lieu de situation de l'immeuble préalablement à la formalité de publicité foncière (article 150 VG-I CGI). A défaut, le dépôt de l'acte est refusé.

Toutefois, lorsque l'acquisition par acte notarié est réalisée par les établissements publics nationaux, les groupements d'intérêts publics, les collectivités territoriales ou les établissements publics locaux désignés à l'article L1311-5 CGCT, la déclaration et le paiement préalable de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value ne sont pas exigés (articles 150 VG-II et 150-VH-III CGI).

Dans ce cas, les opérations de déclaration et de paiement de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value appartiennent au notaire rédacteur de l'acte (article 150 VG-II-3° CGI et article 150-VH-III-2° CGI) ; la déclaration d'impôts (n°2048 IMM) doit être déposée à la recette des impôts dont relève le domicile du vendeur par le notaire dans un délai de deux mois à compter de la date de l'acte.

Par conséquent, la réforme n'a aucune conséquence sur les modalités de paiement par les comptables publics (comptables des collectivités territoriales et des établissements publics locaux et agents comptables d'établissements publics nationaux et de GIP) des dépenses relatives aux acquisitions constatées par acte notarié.

S'agissant des collectivités territoriales et des établissements publics locaux, le comptable prend en charge la dépense correspondante au vu des pièces justificatives prévues par la rubrique 521 de la liste des pièces justificatives annexées à l'article D. 1617-19 du Code général des collectivités territoriales, à savoir :

- décision autorisant l'acquisition,
- expédition du titre de propriété précisant que le paiement est effectué dans la comptabilité du notaire par mandat administratif,
- certificat du notaire par lequel il s'engage à prendre en charge les sommes qui après paiement au vendeur du prix d'acquisition, s'avèreraient être due, à la suite de l'inscription au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire,
- décompte en principal et en intérêts.

2. ACQUISITION IMMOBILIÈRE RÉALISÉE PAR ACTE PASSÉ EN LA FORME ADMINISTRATIVE (Etat, établissements publics nationaux, groupements d'intérêts publics, collectivités territoriales ou établissements publics locaux)

Les acquisitions réalisées par les collectivités publiques peuvent être effectuées par acte authentique dressé en la forme administrative, c'est-à-dire sans recours à un notaire.

Lorsque l'acquisition est réalisée par une personne publique, par acte administratif, une procédure spécifique a été prévue : le paiement de l'impôt dû par le vendeur sera effectué par le comptable public assignataire à la recette des impôts du domicile du vendeur, par retenue sur le prix de vente et au vu d'une déclaration d'impôt remplie par ce dernier.

2.1. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE PAIEMENT :

cf. schéma en annexe 5.

☞ La déclaration afférente à la plus-value imposable est remise par le vendeur à la collectivité publique cessionnaire préalablement à la réquisition de publier ou à la présentation à l'enregistrement.

Aucune déclaration ne doit être déposée lorsque :

- la plus-value est exonérée ;
- la cession ne donne pas lieu à une imposition c'est-à-dire lorsqu'une plus-value égale à zéro est réalisée ou une moins-value est constatée (article 150 VG-III 1^{er} alinéa, CGI.).

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. L'absence de mention de l'exonération portée sur l'acte ne constitue pas un motif de refus de dépôt (art. 150 VG-III, 2^{ème} alinéa, CGI).

☞ La collectivité publique cessionnaire transmet l'acte de cession à la conservation des hypothèques aux fins de publication.

Par dérogation au principe général, aucune déclaration ni aucun paiement ne sont requis lors du dépôt de l'acte à la conservation des hypothèques (article 150-VG-II CGI).

☞ L'ordonnateur remet au comptable public assignataire les pièces justificatives nécessaires au paiement et notamment :

- l'expédition de l'acte de vente administratif revêtu de la mention de publication au fichier immobilier ou bulletin de dépôt de l'acte délivré par le conservateur des hypothèques
- l'état hypothécaire,
- *la déclaration des plus-values n°2048 IMM ou la mention dans l'acte de cession de la nature et du fondement de l'exonération ou de l'absence de taxation.*

Il est toutefois admis qu'une déclaration ou qu'une annotation de l'acte par laquelle le vendeur déclare sous sa responsabilité que la cession n'entre pas dans le champ d'application de l'imposition des plus-values des particuliers peut se substituer à une mention expresse dans l'acte.

Sous cette réserve, le défaut de déclaration de plus-value ou de mention portée dans l'acte justifiant cette absence implique de la part du comptable assignataire la suspension de prise en charge du mandat, la collectivité ne pouvant obtenir l'ensemble des acquits libératoires (au cas précité, celui du receveur des impôts).

☞ L'impôt sur le revenu du vendeur afférent à la plus-value est payé au bénéfice de la recette des impôts du domicile du cédant, par le comptable public assignataire, sur le prix dû au vendeur, au vu de la déclaration transmise par la collectivité publique (article 150 VH-III 1°, CGI).

Le montant de l'impôt à verser est déterminé dans la déclaration et l'adresse du service des impôts dont dépend le cédant est précisée dans l'acte de cession (article 74 SJ, annexe II, CGI).

Lorsque l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value ne peut être partiellement ou intégralement acquitté en raison de créances primant le privilège du Trésor, le comptable annote la déclaration des motifs justifiant l'absence de versement totale ou partielle de l'impôt afférent à la plus-value.

☞ Le reliquat du prix de vente est versé au vendeur selon les procédures de droit commun.

Dans le cas du paiement d'un acompte :

L'article R8, alinéa 2 du code du domaine de l'Etat dispose que « *lorsque les actes sont passés en la forme administrative, il peut être payé au vendeur, dès l'expiration des délais ouverts pour prendre les inscriptions ayant un effet rétroactif, un acompte dans la limite maximum des trois quarts de la différence entre le prix stipulé et celui des charges et accessoires.* ». Des règles identiques sont prévues par les articles R. 2241-4 et R. 3213-7 du Code général des collectivités territoriales respectivement pour les communes, les départements, et les établissements qui en dépendent.

Ces dispositions visent à permettre aux collectivités publiques susmentionnées de verser au vendeur, après publication de l'acte au fichier immobilier sans attendre l'achèvement des formalités de purge, un acompte sur le prix d'acquisition.

Dans l'hypothèse où l'autorité compétente¹ a autorisé le versement d'un acompte, le montant de la plus-value afférente à l'acquisition est en totalité imputé sur ce montant et versé à la recette des impôts selon les conditions précisées par la présente instruction.

¹ Autorité habilitée à recevoir les actes administratifs ou Directeur des Services Fiscaux lorsque l'acte est rédigé par les Domaines pour le compte des services de l'Etat ou des établissements publics nationaux.

Aucun acompte ne sera versé au vendeur si le montant de l'impôt afférent à la plus-value est supérieur au montant de l'acompte dont le paiement est autorisé. Le versement de l'impôt interviendra alors au moment du règlement du prix d'acquisition au vendeur selon les conditions précisées supra.

Pour les collectivités territoriales et les établissements publics susmentionnés, le comptable prend en charge le paiement d'un acompte au vu de :

- la décision autorisant l'acquisition,
- l'expédition du titre de propriété (contrat de vente, jugement d'adjudication...), revêtu de la mention d'inscription au fichier immobilier et de la mention d'enregistrement, précisant les modalités de règlement et spécifiant la destination du paiement,
- la décision prescrivant le paiement de l'acompte et liquidant son montant,
- l'état des inscriptions hypothécaires, dont l'échéance de la période de certification est postérieure d'au moins deux mois à l'acte d'acquisition par le vendeur de l'immeuble cédé à la collectivité publique,
- le cas échéant, l'attestation délivrée, soit par le créancier lorsque celui-ci est une collectivité, un établissement public ou un établissement visé à l'article 2 du décret n°55-1683 du 30 décembre 1955, soit par un notaire dans les autres cas, relative au montant des sommes restant dues sur le montant des créances garanties, afin de tenir compte des remboursements effectués par l'exproprié ou le vendeur au titre du principal, des accessoires et des intérêts conservés par l'inscription,
- la déclaration de plus-values n°2048 IMM afférente à la cession ou mention dans l'acte de la nature et du fondement de l'exonération ou de l'absence de taxation².

L'ensemble de cette procédure s'applique à tous les départements y compris ceux organisés en service foncier (c'est-à-dire disposant d'un service des domaines).

2.2. CIRCUIT DE VERSEMENT DE L'IMPÔT SUR LE REVENU AFFÉRENT À LA PLUS-VALUE PAR LE COMPTABLE PUBLIC

2.2.1. Pour les acquisitions réalisées par l'Etat

Les receveurs des impôts étant des comptables secondaires dont les écritures comptables sont centralisées à la trésorerie générale, le versement à ces comptables de l'impôt afférent aux plus-values de cessions doit s'effectuer par transfert interne, c'est-à-dire par avis de règlement 0.401.

Dans le cas où le trésorier-payeur général chargé du paiement et le receveur des impôts destinataire se trouvent dans des départements différents, il convient de suivre la procédure suivante :

- la trésorerie générale initiatrice du paiement transfère celui-ci à la trésorerie générale de rattachement du receveur des impôts ; ce transfert s'effectue par le crédit du compte 391-31 « transferts divers entre comptables supérieurs – transferts de recettes ». L'avis de transfert est accompagné de la déclaration des plus-values.
- à réception du transfert, la trésorerie générale de rattachement émet un avis de règlement 0.401 à destination du receveur des impôts :
 - Débit 391.31, compte précité,
 - Crédit 390.53 "compte courant entre le trésorier-payeur général et les administrations financières - impôts"

L'avis de règlement 0.401 est appuyé de la déclaration des plus-values.

² Il est toutefois admis qu'une déclaration ou qu'une annotation de l'acte par laquelle le vendeur déclare sous sa responsabilité que la cession n'entre pas dans le champ d'application de l'imposition des plus-values des particuliers peut se substituer à une mention expresse dans l'acte.

2.2.2. Pour les acquisitions réalisées par les établissements publics nationaux et de groupements d'intérêt public

Le versement est effectué par leur agent comptable, par virement sur le compte banque de France du receveur des impôts dont dépend le cédant.

2.2.3. Pour les acquisitions réalisées par les collectivités territoriales et les établissements publics locaux

☞ *En comptabilité locale :*

Opérations budgétaires (pour le montant correspondant à l'impôt sur les plus values) :

- Débit 21 « immobilisations corporelles »,
- Crédit 442 « état - impôts et taxes recouvrables sur des tiers ».

Opérations de Trésorerie :

- Débit 442 « état - impôts et taxes recouvrables sur des tiers »,
- Crédit 515 « compte au Trésor ».

☞ *En comptabilité du poste comptable non centralisateur :*

Le règlement de la plus-value correspondante est effectué par virement sur le compte Banque de France des receveurs des impôts.

Schéma comptable :

En comptabilité du poste l'écriture suivante est comptabilisée en DDR3 au journal P15B

- Débit 343 « Correspondant – Collectivité et établissements publics locaux », sous-rubrique concernée,
- Crédit 3511 « Virements émis ».

Le jour même, le comptable envoie à la recette des impôts concernée la déclaration de plus-values, annotée de la mention « Payé par virement le... ».

A réception du relevé banque de France, l'écriture suivante est saisie en DDR3 au journal P15B :

- Débit 3511 « Virements émis »,
- Crédit 3512 « Compte courant du trésor à la Banque de France ».

En trésorerie générale, ces écritures sont intégrées en CGL, via le logiciel de centralisation SCR3.

3. ACQUISITION IMMOBILIÈRE RÉALISÉE PAR ORDONNANCE JUDICIAIRE

Ces dispositions visent notamment les cessions constatées par ordonnance d'expropriation.

La procédure de droit commun de paiement de l'indemnité d'expropriation est suivie. Il n'appartient pas au comptable public de payer l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

La déclaration d'impôt sur les plus-values est déposée par l'exproprié à la recette des impôts dont relève le domicile exproprié dans un délai d'un mois à compter de la date du versement du prix de cession (article 150-VG-II-2° CGI). Il appartient à l'exproprié de s'acquitter du paiement de l'impôt.

Dans ce cas, il revient seulement à l'agent comptable assignataire d'une opération d'acquisition constatée par une ordonnance de verser à l'exproprié le prix fixé par cette ordonnance.

En revanche, la procédure d'expropriation peut être interrompue par un accord intervenant entre l'administration expropriante et le propriétaire de l'immeuble exproprié. Dans ce cas, l'accord sur la cession et le prix peut être constaté dans un acte administratif et le règlement du prix s'opère alors suivant les mêmes modalités que les actes administratifs constatant une cession amiable (article 150 VG II 1° et article 150 VH – III 1° du CGI) ; il convient alors de suivre les procédures décrites au point 2 qui précède.

Toute difficulté qui ne trouverait pas de solution au plan local au vu des informations ci-dessus indiquées, pourra être signalée à la direction générale de la comptabilité publique, sous le timbre des bureaux 7D (pour les opérations réalisées par les établissements publics nationaux et les groupements d'intérêt public), 7B (pour les opérations réalisées par l'Etat) et 5B (pour les opérations réalisées par les collectivités territoriales).

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE LA COMPTABILITÉ PUBLIQUE

Pour le Directeur Général de la Comptabilité Publique
LE SOUS-DIRECTEUR CHARGÉ DE LA 7^{ÈME} SOUS-DIRECTION

BRUNO SOULIÉ

ANNEXE N° 1 : Article 10 de la loi n°2003-1311 du 30 décembre 2003, loi de finances pour 2004.

I. - Les articles 150 U, 150 V et 150 VA du code général des impôts sont remplacés par les articles 150 U à 150 VH ainsi rédigés :

« Art. 150 U. - I. - Sous réserve des dispositions propres aux bénéfices industriels et commerciaux, aux bénéfices agricoles et aux bénéfices non commerciaux, les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, lors de la cession à titre onéreux de biens immobiliers bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH.

« Ces dispositions s'appliquent, sous réserve de celles prévues au 3° du I de l'article 35, aux plus-values réalisées lors de la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits.

« II. - Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux immeubles, aux parties d'immeubles ou aux droits relatifs à ces biens :

« 1° Qui constituent la résidence principale du cédant au jour de la cession ;

« 2° Qui constituent l'habitation en France des personnes physiques, non résidentes en France, ressortissantes d'un Etat membre de la Communauté européenne, dans la limite d'une résidence par contribuable et à condition que le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession ;

« 3° Qui constituent les dépendances immédiates et nécessaires des biens mentionnés aux 1° et 2°, à la condition que leur cession intervienne simultanément avec celle desdits immeubles ;

« 4° Pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition qu'il soit procédé au emploi de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité ;

« 5° Qui sont échangés dans le cadre d'opérations de remembrement mentionnées à l'article 1055, d'opérations effectuées conformément aux articles L. 122-1, L. 123-1, L. 123-24 et L. 124-1 du code rural ainsi qu'aux soultes versées en application de l'article L. 123-4 du même code. En cas de vente de biens reçus à cette occasion, la plus-value est calculée à partir de la date et du prix d'acquisition du bien originel ou de la partie constitutive la plus ancienne dans les cas de vente de lots remembrés ;

« 6° Dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 EUR. Le seuil de 15 000 EUR s'apprécie en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble ou de la partie d'immeuble.

« III. - Les dispositions du I ne s'appliquent pas aux plus-values réalisées par les titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale qui, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, ne sont pas passibles de l'impôt de solidarité sur la fortune et dont le revenu fiscal de référence n'excède pas la limite prévue au I de l'article 1417, appréciés au titre de cette année.

« Art. 150 UA. - I. - Sous réserve des dispositions de l'article 150 V bis et de celles qui sont propres aux bénéfices industriels et commerciaux, aux bénéfices agricoles et aux bénéfices non commerciaux, les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de biens meubles ou de droits relatifs à ces biens, par des personnes physiques, domiciliées en France au sens de l'article 4 B, ou des sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 quinquies dont le siège est situé en France, sont passibles de l'impôt sur le revenu dans les conditions prévues aux articles 150 V à 150 VH.

ANNEXE N° 1 (suite)

« II. - Les dispositions du I ne s'appliquent pas :

« 1° Sous réserve des dispositions de l'article 150 V sexies, aux meubles meublants, aux appareils ménagers et aux voitures automobiles qui ne constituent pas des objets d'art, de collection ou d'antiquité ;

« 2° Aux meubles dont le prix de cession est inférieur ou égal à 5 000 EUR.

« Art. 150 UB. - I. - Les gains nets retirés de cessions à titre onéreux de droits sociaux de sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits portant sur ces biens, sont soumis exclusivement au régime d'imposition prévu au I et au 1° du II de l'article 150 U. Pour l'application de cette disposition, ne sont pas pris en considération les immeubles affectés par la société à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.

« II. - Les dispositions du I ne sont pas applicables, au titre de l'année de l'échange des titres, aux plus-values réalisées dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'un apport de titres à une société soumise à l'impôt sur les sociétés. Cette exception n'est pas applicable aux échanges avec soulte lorsque le montant de la soulte reçue par le contribuable excède 10 % de la valeur nominale des titres reçus.

« III. - Lorsque les titres reçus dans les cas prévus au II de l'article 92 B dans sa rédaction en vigueur avant le 1er janvier 2000, aux troisième et cinquième alinéas de l'article 150 A bis en vigueur avant la date de promulgation de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) ou au I ter de l'article 160 dans sa rédaction en vigueur avant le 1er janvier 2000 font l'objet d'une nouvelle opération d'échange dans les conditions définies au II, l'imposition de la plus-value antérieurement reportée est reportée de plein droit au moment où s'opérera la cession, le rachat, le remboursement ou l'annulation des nouveaux titres reçus.

« Art. 150 V. - La plus ou moins-value brute réalisée lors de la cession de biens ou droits mentionnés aux articles 150 U à 150 UB est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant.

« Art. 150 VA. - I. - Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte. Lorsqu'une dissimulation de prix est établie, le prix porté dans l'acte doit être majoré du montant de cette dissimulation.

« Lorsqu'un bien est cédé contre une rente viagère, le prix de cession retenu pour ce bien est la valeur en capital de la rente, à l'exclusion des intérêts.

« II. - Le prix de cession est majoré de toutes les charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683. Les indemnités d'assurance consécutives à un sinistre partiel ou total d'un immeuble ne sont pas prises en compte.

« III. - Le prix de cession est réduit, sur justificatifs, du montant de la taxe sur la valeur ajoutée acquittée et des frais, définis par décret, supportés par le vendeur à l'occasion de cette cession.

« Art. 150 VB. - I. - Le prix d'acquisition est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Lorsqu'une dissimulation du prix est établie, le prix porté dans l'acte doit être majoré du montant de cette dissimulation. En cas d'acquisition à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale au jour du transfert diminuée, le cas échéant, de l'abattement prévu à l'article 764 bis.

« Lorsqu'un bien a été acquis moyennant le paiement d'une rente viagère, le prix d'acquisition retenu pour ce bien est la valeur en capital de la rente, à l'exclusion des intérêts.

ANNEXE N° 1 (suite)

« En cas de vente ultérieure de titres reçus à l'occasion d'une opération mentionnée à l'article 150-0 B, au quatrième alinéa de l'article 150 A bis en vigueur avant la date de promulgation de la loi de finances pour 2004 précitée ou au II de l'article 150 UB, la plus-value imposable en application du I de l'article 150 UB est calculée par référence, le cas échéant, au prix ou à la valeur d'acquisition des titres échangés, diminué de la soulte reçue ou majoré de la soulte versée lors de l'échange.

« II. - Le prix d'acquisition est, sur justificatifs, majoré :

« 1° De toutes les charges et indemnités mentionnées au deuxième alinéa du I de l'article 683 ;

« 2° Des frais afférents à l'acquisition à titre gratuit définis par décret ;

« 3° Des frais afférents à l'acquisition à titre onéreux définis par décret, que le cédant peut fixer forfaitairement à 7,5 % du prix d'acquisition dans le cas des immeubles ;

« 4° Des dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration, supportées par le vendeur et réalisées par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure, lorsqu'elles n'ont pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives. Lorsque le contribuable, qui cède un bien plus de cinq ans après son acquisition, n'est pas en état d'apporter la justification de ces dépenses, une majoration égale à 15 % du prix d'acquisition est pratiquée ;

« 5° Des frais de voirie, réseaux et distribution imposés par les collectivités territoriales ou leurs groupements dans le cadre du plan d'occupation des sols ou du plan local d'urbanisme, en ce qui concerne les terrains à bâtir ;

« 6° Des frais acquittés pour la restauration et la remise en état des biens meubles.

« Art. 150 VC. - I. - La plus-value brute réalisée sur les biens ou droits mentionnés aux articles 150 U et 150 UB est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième.

« La plus-value brute réalisée sur les biens ou droits mentionnés à l'article 150 UA est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la deuxième.

« II. - La plus-value brute réalisée lors de la cession d'un cheval de course ou de sport est réduite d'un abattement supplémentaire de 15 % par année de détention comprise entre la date d'acquisition du cheval et la fin de sa septième année. Toute année commencée compte pour une année pleine.

« Art. 150 VD. - I. - La moins-value brute réalisée sur les biens ou droits désignés aux articles 150 U à 150 UB n'est pas prise en compte.

« II. - En cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte soumis à publication ou à enregistrement et entre les mêmes parties, la ou les moins-values brutes, réduites de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, s'imputent sur la ou les plus-values brutes corrigées le cas échéant de l'abattement prévu au I de l'article 150 VC.

« Art. 150 VE. - Un abattement fixe de 1 000 EUR est opéré sur la plus-value brute, corrigée le cas échéant des abattements prévus à l'article 150 VC et des moins-values mentionnées au II de l'article 150 VD, réalisée lors de la cession des biens mentionnés aux articles 150 U et 150 UB.

« Art. 150 VF. - I. - L'impôt sur le revenu correspondant à la plus-value réalisée sur les biens ou droits mentionnés aux articles 150 U à 150 UB est versé par la personne physique, la société ou le groupement qui cède le bien ou le droit.

ANNEXE N° 1 (suite)

« II. - En cas de cession d'un bien ou d'un droit mentionné aux articles 150 U et 150 UB par une société ou un groupement qui relève des articles 8 à 8 ter, l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est dû au prorata des droits sociaux détenus par les associés soumis à cet impôt présents à la date de la cession de l'immeuble. L'impôt acquitté par la société ou le groupement est libératoire de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dû par ces associés.

« III. - L'impôt sur le revenu correspondant à la plus-value réalisée lors de la cession de peuplements forestiers par une personne physique est diminué d'un abattement de 10 EUR par année de détention et par hectare cédé représentatif de l'impôt sur le revenu correspondant aux revenus imposables au titre de l'article 76.

« Cet abattement est également applicable en cas de cessions de parts de sociétés ou groupements, qui relèvent des articles 8 à 8 ter, détenant des peuplements forestiers, à concurrence de leur valeur.

« Art. 150 VG. - I. - Une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value ainsi que, le cas échéant, les éléments servant à la liquidation de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value en report d'imposition et détermine le montant total de l'impôt dû au titre de la cession réalisée.

« Elle est déposée :

« 1° Pour les cessions des biens mentionnés à l'article 150 U constatées par un acte, à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement. Cette déclaration est remise sous peine de refus du dépôt ou de la formalité de l'enregistrement ;

« 2° Pour les cessions des biens mentionnés aux articles 150 UA et 150 UB constatées par un acte soumis obligatoirement à l'enregistrement, lors de l'accomplissement de cette formalité à la recette des impôts dans le ressort de laquelle le notaire rédacteur de l'acte réside ou, dans les autres cas, à la recette des impôts du domicile de l'une des parties contractantes, lors de l'enregistrement. Cette déclaration est remise sous peine de refus de la formalité de l'enregistrement ;

« 3° Dans les autres cas, à la recette des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai d'un mois à compter de la cession.

« II. - Par dérogation au I, la déclaration est déposée :

« 1° Pour les actes passés en la forme administrative qui constatent une mutation immobilière amiable ou forcée de biens 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 L. 1311-5 du code général des collectivités territoriales, 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 ;

« 2° Pour les cessions constatées par une ordonnance judiciaire, à la recette 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 ;

« 3° Pour les cessions des biens mentionnés à l'article 150 U constatées par un acte notarié, à la recette des impôts dont relève le domicile du vendeur dans un délai de deux mois à compter de la date de l'acte, 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 ou lorsque la cession est constatée au profit d'une collectivité mentionnée au 1°. 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.

ANNEXE N° 1 (suite)

« III. - Lorsque la plus-value est exonérée en application du II des articles 150 U et 150 UA ou par l'application de l'abattement prévu au I de l'article 150 VC ou lorsque la cession ne donne pas lieu à une imposition, aucune déclaration ne doit être déposée sauf dans le cas où l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value en report d'imposition est dû. L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération ou de cette absence de taxation.

« Lorsque la plus-value est exonérée au titre d'une cession mentionnée au 1° du II, le contribuable cédant communique 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. L'absence de mention de l'exonération portée sur l'acte ne constitue pas un motif de refus de dépôt.

« Lorsque la déclaration n'est pas déposée sur le fondement du 3° du II à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement, l'acte de cession précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, 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 mentionnée au 1° du II et mentionne le lieu où le notaire rédacteur de l'acte dépose la déclaration.

« Art. 150 VH. - I. - L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value réalisée sur les biens mentionnés aux articles 150 U à 150 UB est versé lors du dépôt de la déclaration prévue à l'article 150 VG.

« Il est fait application, le cas échéant, des règles d'exigibilité et de recouvrement prévues au titre IV du livre des procédures fiscales pour les impôts recouvrés par les comptables de la direction générale des impôts.

« II. - L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est payé avant l'exécution de l'enregistrement ou de la formalité fusionnée. A défaut de paiement préalable, le dépôt ou la formalité est refusé sauf pour les cessions mentionnées au II de l'article 150 VG. Le dépôt ou la formalité est également refusé s'il existe une discordance entre le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value figurant sur la déclaration prévue à l'article 150 VG 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, aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 1705 et aux articles 1706 et 1711.

« III. - Par dérogation au II, l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value est payé :

« 1° Pour les cessions mentionnées au 1 du II de l'article 150 VG, au bénéfice de la recette des impôts, par le comptable public assignataire, sur le prix dû au vendeur, au vu de la déclaration mentionnée au 1 du II de l'article 150 VG transmise par la collectivité publique ;

« 2° Pour les cessions mentionnées au 3° du II de l'article 150 VG, par le vendeur ou, dans le cas des cessions à une collectivité mentionnée au 1° du II de l'article 150 VG, par le notaire, à la recette des impôts où la déclaration a été déposée. »

II. - Le même code est ainsi modifié :

A. - L'article 72 E est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « au 5° de l'article 150 D » sont remplacés par les mots : « au 5° du II de l'article 150 U » ;

2° Le second alinéa est supprimé.

B. - L'article 75-0 A est ainsi modifié :

ANNEXE N° 1 (suite)

1° Le premier alinéa du 1 est ainsi rédigé :

« Lorsqu'un exploitant réalise un bénéfice supérieur à 15 250 EUR et excédant une fois et demie la moyenne des résultats des trois années précédentes, la fraction de ce bénéfice qui dépasse 15 250 EUR, ou cette moyenne si elle est supérieure, peut, sur option expresse de l'exploitant, être imposée selon les modalités suivantes : cette fraction est divisée par cinq ; le résultat est ajouté au revenu global net ; l'impôt est égal à cinq fois la cotisation supplémentaire ainsi obtenue. » ;

2° Les trois premiers alinéas du 2 sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Pour la détermination des bénéfices de l'année considérée et des trois années antérieures, il n'est pas tenu compte des bénéfices soumis à un taux proportionnel. »

C. - Au 6° de l'article 112 et au premier alinéa du 1 du I de l'article 150-0 A, la référence : « 150 A bis » est remplacée par la référence : « 150 UB ».

D. - Au 6 du I de l'article 150-0 C, les mots : « du quatrième alinéa de l'article 150 A bis ou dans les conditions prévues » sont remplacés par les mots : « prévues au II de l'article 150 UB et ».

E. - Au 9 de l'article 150-0 D, après les mots : « à l'article 150-0 B », sont insérés les mots : « au quatrième alinéa de l'article 150 A bis en vigueur avant la publication de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) et au II de l'article 150 UB ».

F. - Au deuxième alinéa du I de l'article 150 V bis, les mots : « lorsque leur montant excède 3 050 EUR ; dans le cas où ce montant est compris entre 3 050 EUR et 4 600 EUR, la base d'imposition est réduite d'un montant égal à la différence entre 4 600 EUR et ledit montant » sont remplacés par les mots : « lorsque leur montant excède 5 000 EUR ».

G. - A l'article 150 V sexies, les mots : « défini aux articles 150 A à 150 T » sont remplacés par les mots : « défini à l'article 150 UA ».

H. - L'article 151 quater est ainsi modifié :

1° Aux premier et deuxième alinéas, la référence : « 150 A » est remplacée par la référence : « 150 U » ;

2° Au deuxième alinéa, les mots : « , conformément aux articles 150 J à 150 R » sont supprimés ;

3° Les troisième et quatrième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant à ajouter aux revenus des plus-values est revalorisé suivant la même formule d'indexation que le loyer lui-même. »

I. - Au premier alinéa de l'article 151 sexies, les mots : « articles 150 A à 150 S » sont remplacés par les mots : « articles 150 U à 150 VH ».

J. - Le II de l'article 151 septies est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Pour les plus-values réalisées à la suite d'une expropriation, la condition que l'activité agricole ait été exercée pendant au moins cinq ans n'est pas requise. »

K. - Le V de l'article 151 septies est ainsi modifié :

1° Les cinquième, sixième et septième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque les conditions mentionnées aux I, II, III, IV ou au deuxième alinéa du présent V ne sont pas remplies, il est fait application du régime des plus-values professionnelles prévu aux articles 39 duodecies à 39 quindecies et 93 quater. » ;

2° Au dernier alinéa, les mots : « articles 150 A à 150 S » sont remplacés par les mots : « articles 150 U à 150 VH ».

ANNEXE N° 1 (suite)

L. - Au II de l'article 154 quinquies, la référence : « d, » est supprimée.

M. - Dans le 1° bis du I de l'article 156, les mots : « huitième alinéa du V » sont remplacés par les mots : « sixième alinéa du V ».

N. - A la seconde phrase du premier alinéa de l'article 161 et au V de l'article 238 septies A, après les mots : « à l'article 150-0 B, », sont insérés les mots : « au quatrième alinéa de l'article 150 A bis en vigueur avant la date de promulgation de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) ou au II de l'article 150 UB, ».

O. - Dans le premier alinéa du I de l'article 163 bis C, la référence : « 150 A bis » est remplacée par la référence : « 150 UB ».

P. - Au e du I de l'article 164 B, les mots : « à l'article 150 A » sont remplacés par les mots : « aux articles 150 U à 150 UB ».

Q. - Après l'article 200 A, il est inséré un article 200 B ainsi rédigé :

« Art. 200 B. - Les plus-values réalisées dans les conditions prévues aux articles 150 U à 150 UB sont imposées au taux forfaitaire de 16 %. »

R. - Après l'article 238 octies A, il est inséré un article 238 octies B ainsi rédigé :

« Art. 238 octies B. - En cas de transmission ou de rachat des droits d'un associé imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, des bénéfices non commerciaux ou des bénéfices agricoles, ou relevant de l'impôt sur les sociétés, dans une société qui relève des articles 8 à 8 ter et qui exerce une activité immobilière, la plus-value professionnelle provenant de la cession d'un bien mentionné aux articles 150 U et 150 UB intervenue entre la fin de la dernière période d'imposition et la date de cet événement est imposée au nom de cet associé. »

S. - L'article 238 terdecies est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les articles 238 nonies à 238 duodecies ne s'appliquent pas aux plus-values imposées conformément à l'article 150 U. »

T. - Le I de l'article 244 bis A est ainsi modifié :

1° Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au premier alinéa, les personnes physiques et associés personnes physiques de sociétés ou groupements dont les bénéfices sont imposés au nom des associés, résidents d'un Etat membre de la Communauté européenne sont soumis à un prélèvement de 16 %. » ;

2° Au deuxième alinéa, les mots : « articles 150 A à 150 Q » sont remplacés par les mots : « articles 150 V à 150 VE ».

U. - Le second alinéa du II de l'article 244 bis A est complété par une phrase ainsi rédigée :

« S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué. »

V. - L'article 244 bis B est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « Les gains mentionnés à l'article 150-0 A » sont remplacés par les mots : « Sous réserve des dispositions de l'article 244 bis A, les gains mentionnés à l'article 150-0 A » ;

2° Au deuxième alinéa, les mots : « troisième alinéa du I de l'article 244 bis A » sont remplacés par les mots : « quatrième alinéa du I de l'article 244 bis A ».

W. - L'article 1600-0 C est ainsi modifié :

ANNEXE N° 1 (suite et fin)

1° Dans le d du I, les références : « 150 A et 150 A bis » sont remplacées par les références : « 150 U à 150 UB » ;

2° Le dernier alinéa du III est supprimé.

X. - Dans le 4° de l'article 1705, les mots : « Par les secrétaires des administrations centrales et municipales, pour les actes de ces administrations » sont remplacés par les mots : « Par les comptables publics assignataires, pour les actes passés en la forme administrative ».

Y. - Au deuxième alinéa du 1 de l'article 1727 A, après les mots : « en matière d'impôt sur le revenu », sont insérés les mots : « et à l'exception de l'impôt afférent aux plus-values réalisées sur les biens mentionnés aux articles 150 U à 150 UB ».

Z. - L'article 150 A et les articles 150 A ter à 150 T sont abrogés.

III. - Les dispositions prévues par l'article 150 A bis du code général des impôts s'appliquent aux plus-values en report d'imposition à la date du 1er janvier 2004.

IV. - Les dispositions de l'article 150 UB du même code s'appliquent aux gains nets tirés de cessions à titre onéreux de valeurs mobilières et de droits sociaux de sociétés non cotées soumises à l'impôt sur les sociétés dont l'actif satisfait aux conditions prévues au I dudit article, acquis avant le 21 novembre 2003 et cédés entre le 1er janvier 2004 et le 31 décembre 2004.

Toutefois, les titres de sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie non cotées sont assimilés à des titres cotés et imposés conformément aux dispositions du 3 du II de l'article 150-0 A du même code.

V. - Le livre des procédures fiscales est ainsi modifié :

A. - Le deuxième alinéa de l'article L. 16 est complété par les mots : « et des plus-values telles qu'elles sont définies aux articles 150 U à 150 VH du même code ».

B. - Au 1° de l'article L. 66, la référence : « 150 S » est remplacée par la référence : « 150 VG ».

C. - Avant le dernier alinéa de l'article L. 73, il est inséré un 5° ainsi rédigé :

« 5° Les plus-values réalisées par les contribuables qui se sont abstenus de répondre aux demandes de justifications mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 16. »

VI. - L'article L. 136-6 du code de la sécurité sociale est ainsi modifié :

1° Au d du I, les mots : « articles 150 A et 150 A bis » sont remplacés par les mots : « articles 150 U à 150 UB » ;

2° L'avant-dernier alinéa du III est supprimé.

VII. - L'imposition des plus-values reportées en application des dispositions du II de l'article 92 B dans sa rédaction en vigueur avant le 1er janvier 2000, de l'article 150-0 C, de l'article 150 A bis dans sa rédaction en vigueur avant la promulgation de la présente loi, du I ter de l'article 160 du code général des impôts dans sa rédaction en vigueur avant le 1er janvier 2000, intervient lors de la cession, du rachat, du remboursement ou de l'annulation des titres reçus en échange. Ces plus-values sont imposées selon les modalités prévues pour l'imposition de la cession des titres mettant fin à ce report.

VIII. - A l'article 6 de la loi n° 92-666 du 16 juillet 1992 relative au plan d'épargne en actions, la référence : « , 150 A bis » est supprimée.

IX. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article et notamment les obligations déclaratives incombant aux contribuables et aux intermédiaires.

X. - Les dispositions prévues aux I à IX s'appliquent pour l'imposition des plus-values réalisées lors des cessions à titre onéreux intervenues à compter du 1er janvier 2004.

ANNEXE N° 2 : Décret n° 2003-1384 du 31 décembre 2003 pris pour l'application des articles 150 U à 150 VH et 244 bis A du code général des impôts et relatif aux plus-values réalisées par les particuliers et modifiant l'annexe II au code général des impôts

NOR: BUDF0320065D

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et du ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire,

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 150 U à 150 VH, 151 sexies, 244 bis A et l'annexe II à ce code

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L. 13-12, L. 13-20 et L. 13-28 ;

Vu l'article 10 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) ;

Vu le décret n° 76-1240 du 29 décembre 1976 fixant, pour les biens autres que les valeurs mobilières, les conditions d'application de la loi du 19 juillet 1976 portant imposition des plus-values et création d'une taxe forfaitaire sur les métaux précieux, les bijoux, les objets d'art, de collection et d'antiquité, modifié par le décret n° 78-851 du 10 août 1978 ;

Le Conseil d'Etat (section des finances) entendu,

Décrète :

Article 1

L'annexe II au code général des impôts est ainsi modifiée :

I. - Il est inséré, après l'article 74 S, les articles 74 SA à 74 SJ ainsi rédigés :

« Art. 74 SA. - Lorsqu'une vente est réalisée sous condition suspensive, la cession est considérée comme effective à la date de la réalisation de la condition.

« Art. 74 SB. - Pour l'application de l'article 150 UB du code général des impôts, sont considérées comme sociétés à prépondérance immobilière les sociétés dont l'actif est, à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle par des immeubles ou des droits portant sur des immeubles, non affectés par ces sociétés à leur propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.

« Art. 74 SC. - I. - L'indemnité d'expropriation à retenir pour le calcul de la plus-value imposable est constituée par l'ensemble des indemnités allouées en espèces ou en nature à un même bénéficiaire, à l'exception de celles qui ne sont pas représentatives de la valeur de cession des biens expropriés.

« Les acomptes perçus en application de l'article L. 13-28 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique sont rattachés à l'indemnité dont ils constituent un élément.

« Lorsque, dans le cadre des dispositions de l'article L. 13-20 du code précité, l'indemnité a été remplacée par l'attribution d'un local de réinstallation, la somme à retenir pour le calcul de la plus-value est constituée par le montant de l'indemnité d'expropriation, fixée au préalable.

« II. - S'il est fait application de l'article L. 13-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le supplément de valeur acquis par le reste de la propriété, tel qu'il est fixé par le juge, est considéré comme faisant partie de l'indemnité d'expropriation ; en cas de cession ultérieure, il est assimilé à une dépense d'amélioration pour la détermination de la plus-value.

ANNEXE N° 2 (suite)

« Lorsqu'à l'inverse, une indemnité accessoire est attribuée en raison de la dépréciation du reste de la propriété, cette indemnité n'est pas considérée comme faisant partie de l'indemnité d'expropriation ; en cas de cession ultérieure du reste de la propriété, elle est retranchée du prix d'acquisition.

« Art. 74 SD. - Lorsque la cession porte sur une partie seulement d'un bien, le prix d'acquisition à retenir pour la détermination de la plus-value imposable est celui de cette seule partie.

« Art. 74 SE. - Si la cession a pour objet la nue-propriété, l'usufruit ou tout autre droit portant sur un bien acquis en pleine propriété, la plus-value imposable est déterminée en tenant compte, d'une part, du prix du droit cédé et, d'autre part, du prix d'acquisition afférent à ce droit. Ce prix d'acquisition est réputé égal à une fraction, appréciée au jour de la cession, du prix d'acquisition de la pleine propriété du bien. En cas d'usufruit ou de nue-propriété, cette fraction est déterminée en appliquant le barème institué par l'article 669 du code général des impôts.

« Art. 74 SF. - Dans les cas prévus aux articles 74 SD et 74 SE, la fraction des charges et indemnités et des frais d'acquisition à retenir pour la détermination de la plus-value imposable est la même que celle retenue pour la détermination du prix d'acquisition.

« Art. 74 SG. - I. - Lorsque le bien ou le droit cédé a fait partie du patrimoine privé du cédant avant d'être inscrit à l'actif d'une entreprise, la plus-value imposable au titre des articles 150 U à 150 UB du code général des impôts est déterminée par différence entre la valeur d'inscription à l'actif au jour de cette inscription et le prix d'acquisition du bien.

« II. - Lorsque le bien ou le droit cédé a été inscrit à l'actif d'une entreprise, puis repris dans le patrimoine privé du cédant, le prix d'acquisition à retenir pour la détermination de la plus-value imposable au titre des articles 150 U à 150 UB précités s'entend de la valeur réelle du bien au jour du retrait du bien ou du droit de l'actif.

« III. - Lorsque le bien ou le droit a successivement fait partie du patrimoine privé de l'exploitant, a été inscrit à l'actif d'une entreprise, puis repris dans le patrimoine privé, la plus-value imposable au titre des articles 150 U à 150 UB précités est déterminée à la date de la cession par application successive des dispositions prévues aux I et II.

« Art. 74 SH. - I. - La déclaration mentionnée à l'article 150 VG du code général des impôts doit être déposée pour chaque bien ou droit cédé par le contribuable :

« 1° En un seul exemplaire en cas de cession d'immeubles ;

« 2° En double exemplaire en cas de cession de biens meubles ou de droits sociaux. La recette des impôts indique sur chacun d'entre eux les références du dépôt et le montant des sommes reçues en paiement de l'impôt afférent à la plus-value telle qu'elle a été liquidée sur la déclaration. Un exemplaire de cette déclaration annotée est remis au vendeur ou à son mandataire.

« II. - 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.

« Art. 74 SI. - Les pièces justifiant des frais ou charges mentionnés au III de l'article 150 VA et au II de l'article 150 VB du code général des impôts sont fournies par le contribuable sur demande de l'administration. Il en est de même des pièces justifiant du remploi de l'indemnité pour le bénéfice de l'exonération prévue au 4° du II de l'article 150 U du même code.

ANNEXE N° 2 (suite et fin)

« Art. 74 SJ. - L'accomplissement de la formalité de l'enregistrement ou de la formalité fusionnée est subordonné, pour tout acte ou toute déclaration constatant la cession à titre onéreux de biens entrant dans le champ d'application des articles 150 U et 150 VH du code général des impôts, à la mention dans l'acte ou dans la déclaration :

« 1° De 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, de l'adresse de la recette des impôts du domicile du cédant ;

« 2° Du prix de cession de chacun des biens ;

« 3° Du 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. »

II. - A l'article 74-0 M, les mots : « à l'article 74 O » sont remplacés par les mots : « à l'article 74 SH ».

III. - A l'article 74-0 O, les mots : « du quatrième alinéa de l'article 150 A bis » sont remplacés par les mots : « du II de l'article 150 UB ».

IV. - L'article 171 ter A est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « constitué pour plus de 50 % de sa valeur » sont remplacés par les mots : « , à la clôture des trois exercices qui précèdent la cession, constitué pour plus de 50 % de sa valeur réelle » ;

2° Le second alinéa est supprimé.

Article 2

Les articles 1er à 21 du décret du 29 décembre 1976 susvisé, les décrets n° 78-851 du 10 août 1978 et n° 83-220 du 21 mars 1983 et les articles 74 A à 74 S de l'annexe II au code général des impôts sont abrogés.

Article 3

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie et le ministre délégué au budget et à la réforme budgétaire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 31 décembre 2003.

Jean-Pierre Raffarin

Par le Premier ministre :

Le ministre délégué au budget

et à la réforme budgétaire,

Alain Lambert

Le ministre de l'économie,

des finances et de l'industrie,

Francis Mer

ANNEXE N° 3 : Bulletin officiel des impôts n°54 du 19 mars 2004

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

9 B-1-04

N° 54 du 19 MARS 2004

Domaine immobilier – réforme des plus-values immobilières
incidences au plan domanial en matière de rédaction des actes et de paiement du prix

NOR : BUD L 04 00041 J

Bureau F 3

PRESENTATION

L'article 10 de la loi de finances pour 2004 n°2003-1311 du 30 décembre 2003 (articles 150 U à 150 VH du code général des impôts) ainsi que les décrets n°s 2003-1384 et 2003-1386 du 31 décembre 2003 ont adopté de nouvelles mesures en matière de plus-values immobilières et de droits d'enregistrement.

Le nouveau dispositif renforce, notamment, le rôle du rédacteur d'acte et instaure des obligations différenciées selon la nature de l'acte et selon la qualité de l'acquéreur du bien concerné lorsque la cession entre dans le champ d'application d'imposition des plus-values des particuliers.

La présente instruction a pour objet de préciser les incidences de cette réforme en matière de rédaction des actes d'acquisition passés sous la forme administrative ainsi que l'étendue des obligations des services des domaines sur la nature des informations à communiquer ou à demander aux vendeurs.

Les incidences du nouveau dispositif en matière de gestion des patrimoines privés seront précisées ultérieurement dans une instruction complémentaire.

Il y aura également lieu de se reporter à l'instruction parue dans le BOI 8 M-1-04 n° 7 du 14 janvier 2004 ainsi qu'à celle de la direction générale de la comptabilité publique à paraître pour tous les problèmes de mandatement ou de paiement de l'impôt sur le revenu relatif à ces plus-values immobilières.

INTRODUCTION 1

Section 1 : Obligations déclaratives et de paiement

Sous-section 1 : Rôle des services des domaines 2

Sous-section 2 : Rôle du comptable public 7

Section 2 : Précisions relatives à la rédaction de la clause « Impôt sur la plus-value » 10

INTRODUCTION

1. A compter du 1er janvier 2004, en application du nouveau régime d'imposition des plus-values immobilières mis en place par la loi de finances pour 2004, il y a lieu de se référer aux instructions exposées ci-après lorsque les services des domaines seront amenés à passer des actes de cession relevant de ce régime.

En effet, des obligations déclaratives et de paiement spécifiques sont prévues en cas de cession volontaire ou forcée à une collectivité publique constatée par un acte passé en la forme administrative. Sont concernés les actes de cession 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 L 1311-5 du code général des collectivités territoriales.

ANNEXE N° 3 (suite)

Ne seront examinés dans la présente instruction que les cas de transfert de propriété constatés par des actes passés en la forme administrative.

Section 1 : Obligations déclaratives et de paiement

Sous-section 1 : Rôle des services des domaines

2. S'agissant des transferts de propriété, amiables ou forcés, constatés par un acte passé en la forme administrative, une procédure spécifique a été mise en place.

3. Il appartient, en effet, au contribuable vendeur de remettre à la collectivité publique cessionnaire (ou aux services des domaines lors de l'établissement de l'acte) la déclaration n° 2048 IMM, préalablement à la réquisition de publier ou à la présentation de l'acte à l'enregistrement. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 150 VG II-1° du code général des impôts, l'absence de déclaration n'entraînera pas refus de dépôt ou d'enregistrement.

4. Par ailleurs, l'établissement d'une déclaration n'est pas non plus requis en cas d'exonération expresse ou découlant de la durée de détention de l'immeuble, ainsi qu'en cas de montant de plus-value égale à zéro ou de moins-value (article 150 VG III du CGI). Cependant, dans ces hypothèses, le contribuable est tenu de communiquer la nature ainsi que le fondement de l'exonération qui devront faire l'objet d'une mention particulière dans l'acte (cf. modèles de clauses ci-après titre II). L'absence de cette mention ne peut cependant entraîner un refus de dépôt ou d'enregistrement. En outre, une clause expresse indiquant que la cession n'entre pas dans le champ d'application d'imposition des plus-values immobilières des particuliers peut être mentionnée à la demande du vendeur et sous son entière responsabilité.

5. Il est précisé que toutes les informations précitées relèvent exclusivement de la responsabilité du vendeur et que les services des domaines ne sauraient être inquiétés en cas de contrôle ultérieur par les services de contrôle de fiscalité immobilière seuls compétents en la matière. L'établissement de l'acte sous la forme administrative ne soustrait pas l'opération aux procédures de contrôle classiques : il conviendra d'attirer l'attention des contribuables sur ce point lors de la passation des actes. Les services des domaines ne sont pas habilités, dans le cadre de cette réforme, à procéder au contrôle des déclarations de plus-value établies par les vendeurs.

6. Les services des domaines sont invités à se reporter à l'instruction précitée du bureau M1 pour de plus amples précisions, notamment concernant les cas d'exonération.

Sous-section 2 : Rôle du comptable public

7. Les précisions relatives à la procédure de paiement de l'impôt seront notamment apportées dans l'instruction de la direction générale de la comptabilité publique à paraître. Il en sera également de même pour les questions relatives aux procédures de mandatement, notamment pour les départements organisés en service foncier (a priori, une procédure uniforme devrait être retenue, le paiement de l'impôt correspondant relevant de la responsabilité du comptable public et non de celle des services des domaines).

8. Il est cependant d'ores et déjà possible d'indiquer qu'il appartiendra au comptable public assignataire de procéder au paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix dû au vendeur, auprès de la recette des impôts, au vu de la déclaration n°2048 IMM transmise par la collectivité publique cessionnaire (ou les services des domaines), conformément aux dispositions de l'article 150 VH III-1° du CGI.

9. L'absence de paiement n'entraînera pas refus de dépôt ou d'enregistrement (cf. instruction précitée du bureau M1 p 72).

Section 2 : Précisions relatives à la rédaction de la clause « Impôt sur la plus-value »

ANNEXE N° 3 (suite et fin)

10. Les éléments suivants, relatifs au domicile du vendeur et à la valeur des biens, doivent dorénavant figurer, sous peine de refus de dépôt ou d'enregistrement, dans les actes passés en la forme administrative. Ils seront insérés dans la première partie de l'acte sous le paragraphe n° 12 intitulé « déclarations nécessaires à la liquidation et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes », l'insertion d'un sous-titre intitulé « impôt sur la plus-value » est préconisé (avant le sous-titre « déclarations fiscales »).

11. Il conviendra de se reporter à l'instruction précitée du bureau M1 (cf. p 71) afin de faire figurer les renseignements suivants :

- adresse de la recette des impôts du domicile du cédant ;
- prix de cession de chacun des biens ;
- 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.

12. Exemple :

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le vendeur déclare :

1) que son domicile est bien celui indiqué en tête des présentes et que le centre et la recette des impôts dont il dépend sont ceux de....

2) qu'il est propriétaire de l'immeuble vendu ainsi qu'il est exposé au paragraphe « effet relatif » et que la valeur de l'immeuble était à l'époque de....

3) Soit (au choix en fonction des hypothèses) :

a) être informé que la déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publication ou à la présentation de l'enregistrement et que le montant dû au titre de la plus-value immobilière sera prélevé par le comptable public assignataire sur le prix de la présente vente et versé à la recette des impôts ;

b) que la plus-value pouvant résulter de la présente vente est exonérée de toute imposition en vertu de l'article (indiquer le cas d'exonération indiqué par le vendeur) OU qu'il résulte des différents calculs préalablement effectués par le vendeur que la présente vente ne génère aucune plus-value quelconque, et que, par conséquent, aucune déclaration ne sera déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte (article 150 VG III du code général des impôts).

13. Les indications qui précèdent ne sont pas exhaustives et il conviendra d'adapter la rédaction de la clause « impôt sur la plus-value » à chaque situation rencontrée.

14. En cas de dispense de déclaration, il convient d'indiquer la nature et le fondement de l'exonération ou de l'absence de taxation. Toutefois, l'absence de mention de l'exonération portée sur l'acte ne constitue pas un motif de refus de dépôt (article 150 VG III 2^{ème} alinéa du CGI).

15. En outre, concernant les hypothèses où les actes ont été signés par les parties au cours de l'année 2003, mais font l'objet d'une authentification par les services de la préfecture qu'à compter du 1^{er} janvier 2004, il est à noter que le nouveau dispositif ne leur est, en principe, pas applicable.

16. En effet, le fait générateur de l'impôt étant constitué par la date de cession à titre onéreux du bien, intervenue au cours de 2003 par référence aux dispositions de l'article 1583 du code civil, ces actes signés courant 2003 relèvent de l'ancien dispositif, excepté pour ceux comprenant une condition suspensive.

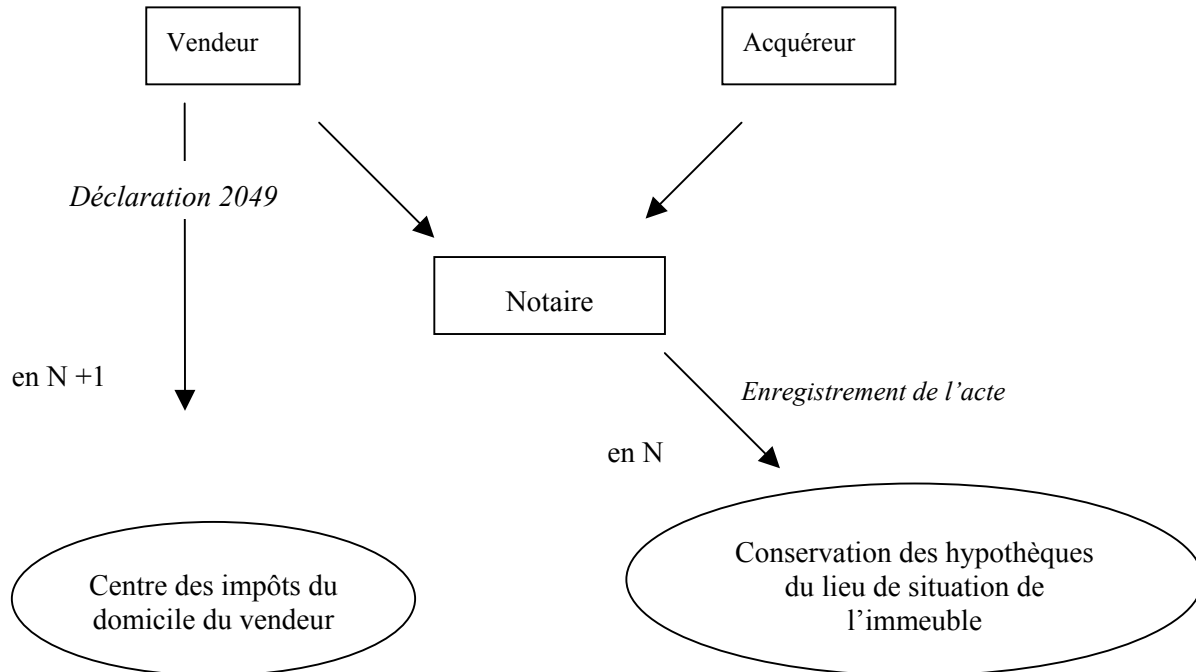
17. Le dispositif ci-dessus exposé est entré en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2004.

L'administrateur civil,
chef du bureau F 3

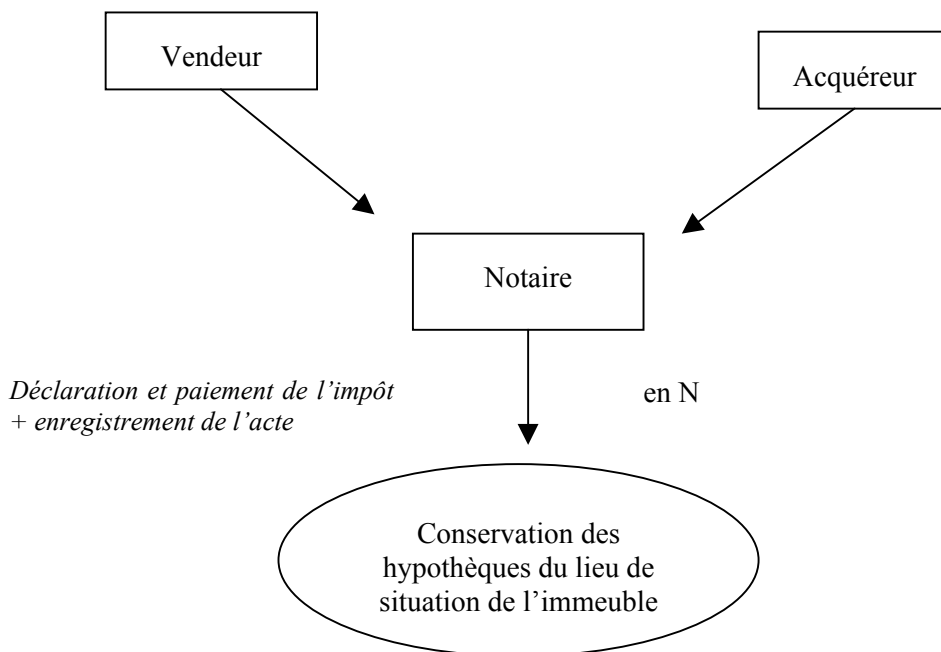
Rémi Van Lede

ANNEXE N° 4 : Schéma de présentation de la réforme – acquisition par acte notarié

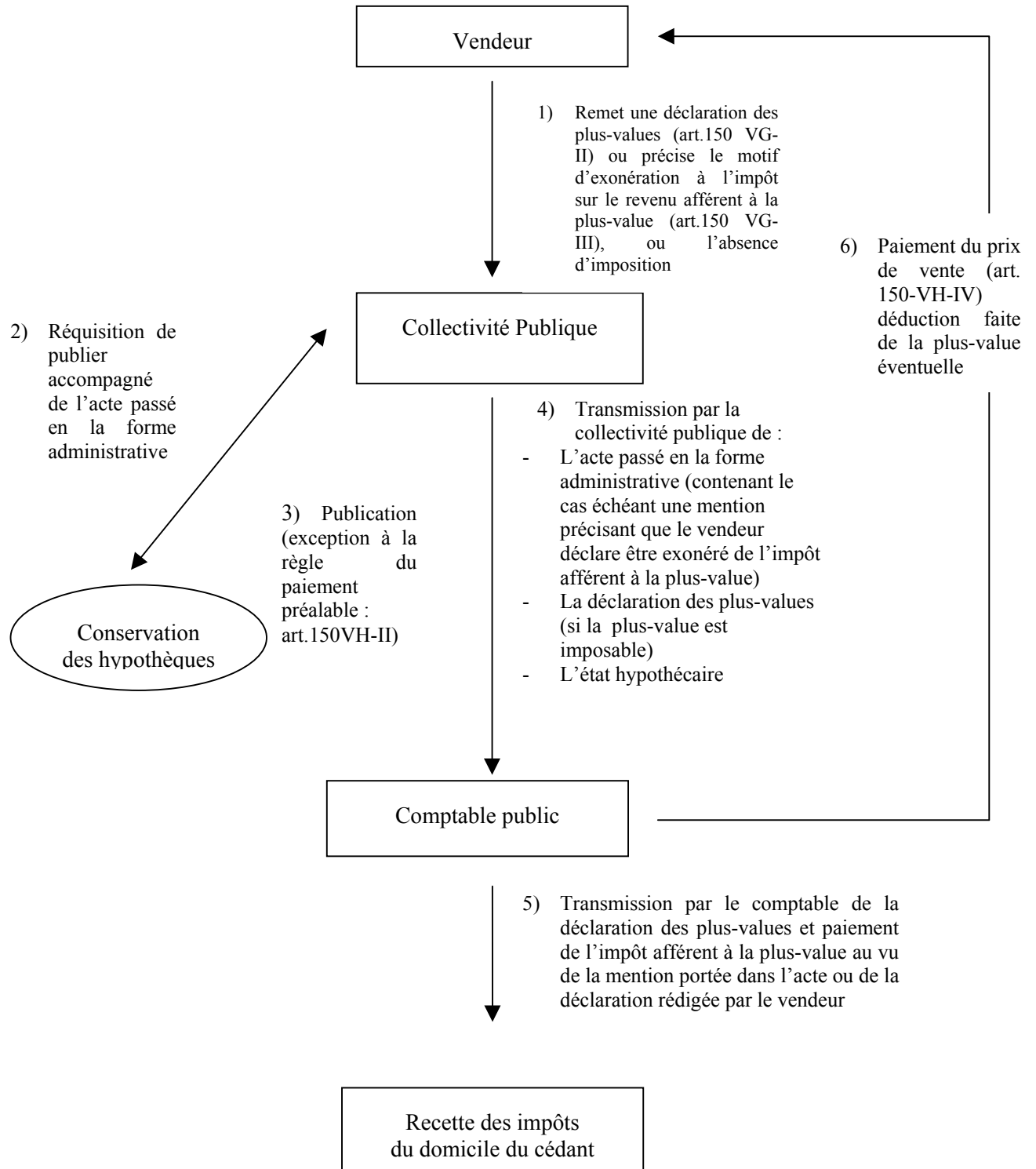
➤ **PROCÉDURE EN VIGUEUR POUR LES CESSIONS RÉALISÉES AVANT LE 31 DÉCEMBRE 2003**



➤ **NOUVELLE PROCEDURE APPLICABLE AUX CESSIONS RÉALISÉES À PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2004**



ANNEXE N° 5 : Schéma retraçant le paiement de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière réalisée par un particulier à l'occasion d'une cession à une collectivité publique constatée par un acte en la forme administrative



Directeur de la publication :
Jean BASSERES

ISSN : 0984 9114