

NOTICE POUR REMPLIR LA DÉCLARATION N° 2049 DES PLUS-VALUES DE L'ANNÉE 2003

*Cette notice n'a qu'une valeur indicative.
Elle ne se substitue pas à la documentation
officielle de l'administration.*

La présente notice traite de l'imposition des plus-values retirées de la cession à titre onéreux de biens meubles ou immeubles, de droits immobiliers, d'actions ou parts de sociétés (non cotées en bourse) à prépondérance immobilière, réalisées soit à titre individuel, soit comme membre d'une société de personnes, par vous-même, votre conjoint, votre partenaire avec lequel vous êtes soumis à une imposition commune dans le cadre du PACS ou les personnes à votre charge pour l'impôt sur le revenu.

La déclaration de ces plus-values (n° 2049) doit être jointe aux déclarations nos 2042 et 2042-C de vos revenus de l'année au cours de laquelle la cession est intervenue (voir toutefois ⑰ à ⑳, p. 7).

Vous devez déposer un imprimé distinct pour chaque bien cédé.

Si, pour une cession non exonérée, vous ne réalisez aucune plus-value, déposez une déclaration n° 2049 pour justifier du résultat net obtenu.

Les cessions ou opérations exonérées n'ont pas à être déclarées (voir toutefois p. 3, § 9 et 10). De même, les plus-values d'échanges de titres de sociétés non cotées à prépondérance immobilière n'ont pas à être déclarées au titre de l'année de l'échange, lorsqu'elles bénéficient du sursis d'imposition (notice ⑱, p. 7).

En principe, les moins-values ne sont ni imputables sur les plus-values de même nature, ni déductibles des autres revenus (lire toutefois ㉑, p. 7 pour les plus et moins-values résultant d'une fusion de sociétés civiles de placements immobiliers).

NE SONT PAS VISÉS PAR LA PRÉSENTE NOTICE :

- les profits de construction présentant un caractère habituel qui font l'objet de la déclaration n° 2031 ;
- les plus-values de cession des titres des sociétés par actions cotées en bourse ;
- les plus-values de cession des titres de sociétés par actions non cotées en bourse et des parts des autres sociétés, sous réserve que l'actif brut de ces sociétés ne soit pas à prépondérance immobilière ;
- les plus-values de cession de titres des SICOMI ;
- les plus-values professionnelles, sauf cas particuliers (voir p. 3, « cas particuliers ») ;
- les plus-values réalisées sur la vente des objets précieux, sauf option du redevable pour l'imposition selon le régime général (voir p. 2, « plus-values imposables ») ;
- les plus-values réalisées sur la vente de métaux précieux soumises à une taxe forfaitaire.

I - PLUS-VALUES IMPOSABLES

Les plus-values imposables proviennent de la cession à titre onéreux de biens ou de droits de toute nature.

Par cession à titre onéreux, on entend toute transmission de propriété résultant d'une vente, d'une expropriation, d'un échange, d'un partage ou d'une licitation (autres que partage et licitation au profit d'un coindivisaire, portant sur des biens provenant de succession ou de communauté conjugale), d'un apport en société, de la dissolution ou de la transformation d'une société de personnes, de la conclusion d'un bail à construction, ou d'une opération affectant les parts d'une société transparente.

En dehors de certains cas d'exonération visés ci-contre, vous devez donc souscrire une déclaration n° 2049, notamment, pour toutes les cessions à titre onéreux :

- d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
- de droits relatifs à des immeubles (usufruit, nue-propriété, servitudes, droit de surélévation...);
- de terrains divisés en lots destinés à être construits lorsque ces terrains n'ont pas été acquis à cet effet ;
- de titres de sociétés non cotées à prépondérance immobilière. Toutefois, en cas d'échange de tels titres, **la plus-value réalisée n'a pas à être déclarée au titre de l'année de l'échange, lorsqu'elle bénéficie du sursis d'imposition (lire 18, p. 7) ;**
- de meubles tels que les navires de plaisance ;
- de bijoux, d'objets d'art, de collection ou d'antiquité, si vous avez opté pour l'assujettissement à l'impôt sur le revenu, en remplacement de la taxe forfaitaire. (Cette option a dû être exercée au moment de la vente au moyen de l'imprimé n° 2092 et faire l'objet d'une notification d'acceptation par le service des Impôts dont relève le vendeur).

II - CESSIONS OU OPÉRATIONS EXONÉRÉES

1. Les cessions dont le montant total net annuel n'excède pas 4 600 € pour les immeubles et 3 050 € pour les biens meubles, abstraction faite du montant des cessions qui sont exonérées (voir ci-après).

2. La vente d'une résidence principale à la double condition :

- que l'immeuble (ou partie d'immeuble) constitue la résidence habituelle du propriétaire au moment de la vente ;
- qu'il ait été effectivement occupé, soit depuis sa date d'acquisition ou d'achèvement, soit pendant au moins 5 ans, de manière continue ou discontinue, si cette occupation a débuté postérieurement à la date d'acquisition ou d'achèvement.

Aucune condition de durée n'est exigée si la cession est motivée par des impératifs familiaux ou professionnels nécessitant un changement de résidence.

L'exonération s'applique quelle que soit l'affectation donnée à ce bien par l'acquéreur. Elle s'étend aux dépendances de l'immeuble dans la limite globale de 2 500 m² de terrain (ou la superficie minimale exigée pour construire) ou dans la seule limite de la construction et de ses dépendances nécessaires et immédiates si l'immeuble est vendu comme terrain à bâtir.

3. La première cession d'un logement depuis le 1-1-1982 lorsque le cédant, son conjoint ou son partenaire n'est pas propriétaire de sa résidence principale directement ou par personne interposée et que la cession est réalisée au moins 5 ans après l'acquisition ou l'achèvement. Toutefois cette exonération

n'est pas applicable lorsque la cession intervient dans les 2 ans de celle de la résidence principale. Ces délais de 5 ans et 2 ans ne sont pas exigés lorsque la cession est motivée par un impératif d'ordre familial ou professionnel, la survenance d'une invalidité, un changement de résidence ou un départ à la retraite.

4. Les terrains à usage agricole ou forestier quand le prix net de cession, compte tenu de l'affectation de fait (et non cadastrale) n'excède pas, bâtiments compris, au m² : 3,96 € pour les vignobles à appellation contrôlée et cultures florales, 1,37 € pour les cultures maraîchères, fruitières, les raisins de table et les pépinières, 1,07 € pour les vignobles produisant des vins délimités de qualité supérieure, 0,76 € pour les autres vignobles, 0,61 € pour les autres terres agricoles. Ces prix sont à ventiler éventuellement en fonction de l'affectation réelle des terrains lors de la cession. Mais ils sont appréciés en faisant abstraction de la valeur des plantations, dont les plus-values éventuelles sont imposables. Seuls les peuplements forestiers ne sont jamais imposables. (Pour les terrains à usage agricole ou forestier exploités par leur propriétaire, voir p. 3 « plus-values professionnelles »).

5. Les opérations de remembrement urbain ou rural, conformes aux procédures réglementaires et réalisées sans intention spéculative.

6. Les expropriations effectuées à la suite d'une déclaration d'utilité publique prononcée dans les conditions prévues par l'ordonnance du 23-10-1958, ou par la loi du 10-07-1970 (suppression de l'habitat insalubre). De même, les plus-values réalisées lors de cessions amiables consenties à un aménageur titulaire d'une convention de ZAC et auquel est confié le droit d'expropriation peuvent bénéficier de l'exonération prévue en faveur des plus-values immobilières résultant d'une expropriation. Cette exonération est subordonnée au emploi, dans les 6 mois de son paiement, de la part d'indemnité représentative du prix de cession dans l'achat de biens de même nature, ou, à certaines conditions, dans la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un immeuble. En cas de emploi partiel de l'indemnité, seule la partie de plus-value correspondant à ce emploi est exonérée. (Joindre à la déclaration n° 2042 la pièce prouvant le emploi ou l'engagement de l'effectuer dans les 6 mois). Le emploi de l'indemnité dans l'acquisition de parts ou actions de société dont l'actif est composé exclusivement d'immeubles n'ouvre pas droit à l'exonération.

7. Les cessions de meubles meublants, d'appareils ménagers et d'automobiles ne présentant pas le caractère d'objets d'art, de collection ou d'antiquité ou un intérêt artistique ou historique, quelle que soit leur durée de détention.

8. Les cessions des immeubles, y compris les terrains à bâtir, détenus depuis au moins 22 ans et des meubles détenus depuis au moins 21 ans, par suite des réductions applicables aux plus-values à long terme (cf. 11, p. 6).

Pour un immeuble que le cédant construit ou fait construire sur un terrain qui lui appartenait, il convient de calculer distinctement la plus-value afférente au terrain et celle afférente à la construction. Pour le terrain on retiendra la date d'acquisition de ce bien, et pour la construction de la date du début des travaux. Pour un immeuble acquis en l'état futur d'achèvement, on tient compte de la date de conclusion du contrat.

9. Les cessions réalisées :

- par les **titulaires de pensions vieillesse** qui, l'année de réalisation de la plus-value, sont non assujettis à l'impôt sur le revenu, ou pour lesquels la cotisation d'impôt n'est pas mise en recouvrement en application de l'article 1657-1 *bis* du Code général des impôts ;
- par les personnes dont le **patrimoine immobilier** mondial, y compris le bien cédé, ainsi que celui de leur conjoint ou de leur partenaire et de leurs enfants à charge, n'excède pas 61 000 €, augmenté de 15 250 € par enfant à charge* à partir du troisième. Cette limite s'apprécie compte tenu de la valeur réelle des biens à la date de la cession, diminuée des dettes contractées pour l'acquisition ou la conservation du patrimoine qui restent à rembourser à cette date. Cette exonération est accordée sur demande expresse. Il conviendra de compléter l'état du patrimoine figurant en p. 4 de la déclaration n° 2049.

* Cette somme est divisée par deux lorsqu'il s'agit d'un enfant en résidence alternée (pour l'application de cette disposition, ces enfants sont décomptés en premier).

10. Les cessions de terrains à bâtir (au sens de l'article 1594-0-G-A du CGI) situés dans les départements d'outre-mer.

Ces plus-values sont exonérées sous trois conditions :

- le terrain cédé doit avoir été acquis par le cédant depuis plus de 12 ans ;
- le terrain doit être destiné à la création d'équipements neufs réalisés dans les secteurs d'activité du tourisme et de l'hôtellerie ;
- les travaux doivent être réalisés dans un délai de 4 ans à compter de la date de l'acte. À l'expiration de ce délai, l'acquéreur ou le vendeur doivent être en mesure de justifier de l'exécution des travaux prévus et de la destination donnée au terrain.

Le montant de la plus-value est déterminé sur l'imprimé n° 2049 au titre de l'année au cours de laquelle la cession est intervenue, puis inscrit au § 4, page 4 de la déclaration n° 2049, mais n'est pas reporté sur la déclaration d'ensemble des revenus. L'exonération de la plus-value est remise en cause à défaut de production de la justification des travaux prévus dans l'acte et de la destination des équipements au terme du délai de 4 ans. L'imposition dont le cédant a été initialement dispensé devient alors immédiatement exigible et est établie au titre de l'année au cours de laquelle la cession est intervenue.

11. Les plus-values réalisées lors de la cession de titres de sociétés non cotées à prépondérance immobilière dans le cadre d'un plan d'épargne en actions ne sont pas soumises à l'impôt sur le revenu.

CAS PARTICULIERS

a. Plus-values réalisées par les membres d'une indivision (exemple : indivision successorale).

En cas de cession d'un bien indivis, chaque coindivisaire doit souscrire une déclaration n° 2049 pour déclarer sa part de plus-value (le calcul sera effectué sur la fraction du prix de cession et du prix de revient du bien correspondant à ses droits dans l'indivision) voir exemple p. 8.

Cette modalité n'est pas applicable aux partenaires du PACS qui font l'objet d'une imposition commune. Si le bien cédé vous appartenait en indivision avec votre partenaire, vous devez souscrire une seule déclaration n° 2049.

b. Plus-values professionnelles :

Doivent faire l'objet d'une déclaration n° 2049, lorsque vous exercez une activité agricole, artisanale, commerciale ou libérale et lorsque vos recettes n'excèdent pas 152 600 € pour les bénéfices agricoles ou le double des limites du régime des micro-entreprises (bénéfices industriels et commerciaux) ou du régime déclaratif spécial (bénéfices non commerciaux) :

- les plus-values de cession de terrains à bâtir ;
- les plus-values de cession d'immeubles loués meublés si vous n'êtes pas inscrit au registre du commerce, ou si, bien qu'y étant inscrit, votre activité de loueur en meublé représente moins de 50 % de votre revenu global (avant déduction des charges et des déficits antérieurs) et moins de 23 000 € de recettes annuelles ;
- les plus-values de cession de terres à usage agricole ou forestier si votre activité est exercée depuis moins de 5 ans.

c. Plus-values réalisées par une société de personnes ou une société civile immobilière non soumise à l'impôt sur les sociétés ou par un associé de celle-ci qui cède ses parts.

Pour justifier du décompte de la plus-value nette réalisée par la société, celle-ci pourra joindre à sa déclaration de résultats ou à la déclaration n° 2072 un imprimé n° 2049 dont elle ne remplira, outre la page 1, que le § 1 « Détermination de la plus-value nette ». Chaque associé souscrira également ce formulaire pour sa part de plus-value qu'il reportera directement sur une des lignes D ou J. Ce régime est également applicable aux associés non résidents de France.

d. Personnes et sociétés ou organismes domiciliés ou ayant leur siège à l'étranger

Les personnes, sociétés ou organismes sont redevables d'un prélèvement sur les plus-values réalisées en France.

Les cessions de biens meubles ne sont pas imposables, à l'exception des cessions concernant les bijoux, les objets d'art, de collection ou d'antiquité qui demeurent passibles de la taxe forfaitaire.

Par ailleurs, l'exonération tenant à l'importance du patrimoine immobilier (voir. § 9 ci-contre) n'est pas applicable.

Ces redevables doivent accréditer auprès de l'Administration un représentant domicilié en France qui s'engagera à remplir les formalités auxquelles ils sont soumis et à acquitter, le cas échéant, le prélèvement en leur lieu et place.

À compter du 1^{er} janvier 2003, les particuliers sont dispensés de nommer un représentant fiscal dans deux cas :

- si le montant global de la cession est inférieur ou égal à 100 000 € ;
- ou si le bien cédé est détenu depuis plus de 22 ans.

Toutes les cessions réalisées feront l'objet d'une **déclaration n° 2090** éventuellement visée par le représentant et déposée :

- dans les deux mois de la date de l'acte à la Conservation des Hypothèques du lieu de situation du bien vendu (immeuble ou droits réels immobiliers) ;
- dans le mois de la date de l'acte ou de la cession, à la recette des Impôts compétente pour la formalité. Le montant du prélèvement du tiers devra accompagner le dépôt de la déclaration n° 2090.

Exonération pour cession d'une première résidence en France :

Les Français qui ont leur domicile fiscal hors de France sont exonérés lors de la cession de leur résidence en France, dans la limite d'une résidence par contribuable, à condition qu'ils aient été fiscalement domiciliés en France pendant au moins un an et qu'ils aient eu la libre disposition du bien depuis son acquisition ou son achèvement (possibilité pour le propriétaire d'occuper sa résidence à tout moment).

Cette exonération est applicable, dans les mêmes conditions, aux personnes qui n'ont pas leur domicile fiscal en France et qui sont ressortissants des pays membres de la Communauté européenne ou des autres pays liés à la France par des traités internationaux qui interdisent les discriminations fondées sur la nationalité.

Les personnes qui possèdent en France plusieurs résidences doivent indiquer, lors de la première cession, l'adresse de l'immeuble qu'ils entendent considérer comme leur résidence principale en France. Le contribuable peut opter pour le bénéfice de l'exonération prévue à l'article 150-C du CGI (exonération

pour première cession d'un logement) en indiquant ce choix de manière expresse lors du dépôt de la déclaration n° 2090. Il devra alors remplir les conditions de droit commun énoncées au § 3 et avoir été domicilié en France de manière continue pendant une durée d'au moins un an à un moment quelconque antérieurement à la cession.

III - MODALITÉS D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES

1. Personnes domiciliées en France :

Les plus-values à court terme, réalisées dans le délai de 2 ans à compter de la date d'entrée du bien dans le patrimoine du cédant pour les immeubles ou d'un an pour les meubles, sont intégrées, pour leur montant total, aux autres revenus annuels du contribuable.

Les plus-values à long terme, réalisées au-delà de 2 ans pour les immeubles ou d'un an pour les meubles, bénéficient du système du quotient dont l'effet est d'atténuer la progressivité de l'imposition (cf. p. 6 § 3 « Modalités particulières d'imposition »).

Remarque : En cas de cession d'une construction édifiée sur un terrain qui appartenait antérieurement au cédant, il convient de déterminer distinctement la plus-value afférente au terrain et celle afférente à la construction. On retiendra pour le calcul du délai, la date d'acquisition pour le terrain, la date de début des travaux pour la construction.

2. Personnes domiciliées à l'étranger :

Ces plus-values, assujetties à un prélèvement libératoire, n'ont pas à être incorporées à la déclaration des revenus.

IV - EXPLICATION DES RENVOIS DE LA DÉCLARATION

1. DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE NETTE

Cette déclaration doit être intégralement souscrite en euros. Vous devez donc convertir le prix d'acquisition et les sommes venant en majoration de ce prix et les arrondir à l'euro le plus proche.

① Prix de cession ou indemnité d'expropriation

Le prix de cession est le prix réel stipulé dans l'acte, augmenté, le cas échéant, de toutes les charges en capital et indemnités stipulées au profit du cédant, et diminué du montant des taxes acquittées (TVA, complément de taxe foncière pour un terrain à bâtir) et des frais supportés par le vendeur lors de la cession (commission, indemnité d'éviction).

Cas particuliers

Nature de l'opération	Le prix de cession est constitué par
- Ventes avec paiement par versements échelonnés	- Le montant cumulé des versements, non compris les intérêts
- Bien vendu moyennant le versement d'une rente viagère	- La valeur en capital de la rente à l'exclusion des intérêts
- Échange	- La valeur réelle du bien reçu en contrepartie du bien remis, augmentée éventuellement de la soulte reçue ou diminuée de la soulte payée
- Dation	- Prix résultant de l'acte authentique
- Partage	- Le montant de la soulte reçue en nature ou en espèces
- Apport en société	- La valeur réelle des titres représentatifs de l'apport
- Dissolution de société	- La valeur réelle des droits indivis de l'associé dans l'actif immobilier possédé par la société
- Bail à construction	- Voir ci-après ②, p. 7

L'indemnité d'expropriation est constituée par l'ensemble des indemnités allouées en espèces ou en nature, à l'exclusion de celles qui présentent le caractère d'un revenu imposable pour l'exproprié (indemnité pour perte de récoltes ou perte de loyer) ou de frais à exposer par l'intéressé pour se rétablir (indemnité de remploi, de déménagement).

② Prix d'acquisition ou valeur vénale

Si le bien a été acquis à titre onéreux, la somme à déclarer est le prix d'acquisition versé, tel que stipulé dans l'acte, majoré, le cas échéant des charges en capital et indemnités stipulées au profit de l'ancien propriétaire.

Cas particuliers

Nature de l'opération	Le prix d'acquisition est constitué par :
- Construction édifiée sur un terrain dont le cédant était antérieurement propriétaire.	- Coût des travaux de construction et prix d'acquisition du terrain ou sa valeur vénale réelle à la date d'entrée dans le patrimoine du cédant.
- Bien acquis moyennant le paiement d'une rente viagère. - Bien reçu en échange, à titre de dation, en apport ou à la suite d'une dissolution de société.	Cf. ① ci-dessus, cas particuliers.
- Bien acquis à la suite d'une opération de remembrement (quelle que soit la date de cette opération).	- Prix d'acquisition du bien précédemment apporté à l'association ou remis à l'échange ; la plus-value est calculée à partir de la date et du prix d'acquisition du bien original ou de la partie constitutive la plus ancienne dans le cas de vente de lots remembrés.
- Bien ayant figuré depuis son acquisition à l'actif d'une entreprise et repris dans le patrimoine privé de l'exploitant	- Valeur du bien au jour du retrait de l'actif.
- Bien ayant fait partie du patrimoine privé et cédé après inscription à l'actif d'une entreprise.	- Prix d'achat du bien (prix de cession égal à la valeur de l'inscription à l'actif). NB : le prix de vente sert à déterminer la plus-value professionnelle.

Si le bien a été acquis à titre gratuit (donation, succession), la somme à déclarer est la valeur vénale (valeur normale de vente) du bien au jour de la mutation (date du décès, de l'acte de donation). Il convient en fait de retenir la valeur vénale qui a servi de base à la liquidation des droits de mutation à titre gratuit (éventuellement diminuée de l'abattement de 20 % prévu à l'article 764 bis du CGI). Lorsque la cession porte sur une partie seulement d'un bien, on retient le prix d'acquisition ou la valeur vénale de cette seule partie.

③ Frais d'acquisition

Ce sont les frais effectivement supportés par le cédant ou ses auteurs : honoraires du notaire, frais d'acte, droits de mutation (sauf pour les biens acquis à titre gratuit), TVA payée par l'acquéreur, droit de timbre ou de publicité foncière. Ces frais sont retenus pour leur montant réel, sur justifications. Si le bien (sauf pour un meuble) a été acquis à titre onéreux, les frais peuvent être évalués forfaitairement à 10 % du prix d'achat. En cas de cession partielle d'un bien, ils sont retenus dans la même proportion que le prix d'acquisition.

④ Dépenses de construction, reconstruction, agrandissement, rénovation, amélioration

1. Elles majorent le prix d'acquisition, si elles n'ont pas déjà été prises en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu (c'est-à-dire déduites du revenu global, de revenus catégoriels ou retenues comme base d'une réduction d'impôt) et ne présentent pas le caractère de réparations locatives ou d'entretien (peintures, moquettes...). Elles doivent avoir fait l'objet d'un paiement effectif par le propriétaire du bien vendu. En l'absence de justification de leur paiement, le cédant pourra évaluer les travaux réellement effectués, soit forfaitairement à 15 % du prix d'acquisition (il devra alors être en mesure de prouver la réalité des travaux), soit à dire d'expert à condition de joindre à la déclaration des plus-values le certificat de l'expert.

Si le cédant a réalisé lui-même les travaux, il pourra, sous le contrôle de l'Administration, soit procéder à leur évaluation, soit multiplier par 3 le prix des matériaux utilisés, tel qu'il apparaît sur les factures.

2. Conséquences de l'option du propriétaire bailleur de l'immeuble pour le régime micro foncier : l'abattement forfaitaire prévu à l'article 32 du CGI couvre les dépenses de rénovation, ainsi que les dépenses d'amélioration des locaux d'habitation. Ces dépenses ne peuvent donc, lorsqu'elles ont été payées au cours d'une année couverte par ce régime simplifié, majorer le prix d'acquisition de l'immeuble loué. En revanche, les dépenses de construction, de reconstruction et d'agrandissement – seulement prises en compte sous la forme d'un amortissement par l'abattement forfaitaire – peuvent être ajoutées au prix d'acquisition, dès lors qu'elles remplissent les conditions exposées au 1.

⑤ Frais de voirie

Il s'agit des frais de voirie et réseaux de distribution imposés par les collectivités locales ou leurs groupements en ce qui concerne les terrains à bâtir. Si la cession porte sur un lotissement, le prix de revient des lots vendus comprend les frais de voirie déjà payés ainsi que les frais prévisibles et justifiés (devis estimatifs) d'aménagement et de viabilité répartis au prorata des superficies respectives des lots.

⑥ Honoraires

Ce sont les honoraires justifiés ayant rémunéré les consultations fiscales demandées à l'occasion de la cession imposable.

⑦ Intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction ou la réparation d'une résidence secondaire

Ils peuvent, sous certaines conditions, être déduits lorsque le propriétaire en a supporté la charge et ne les a pas déjà retranchés de son revenu imposable, ou n'a pas bénéficié d'une réduction d'impôt sur le revenu. Ils doivent être justifiés.

Déductibilité des intérêts d'emprunt

Date de conclusion des contrats	Limites de déduction des intérêts d'emprunt	
	Nombre d'annuités	Montant maximal des intérêts annuels déductibles
Avant le 1-1-84	10	Avant 1983 : 1070 € + 152 € par personne à charge. À compter de 1983 : 1 372 € + 229 € par personne à charge.
En 1984	5	1 372 € + 229 € par personne à charge.
Entre le 1-1-85 et le 31-05-86	5	2 287 € + 305 € par personne à charge.
Emprunts contractés à compter du 1-6-86		
a. Résidence secondaire neuve		
• Entre le 1-6-86 et le 17-9-91 par une personne seule	5	2 287 € + 305 € par personne à charge.
• Entre le 1-6-86 et le 17-9-91 par un couple marié	5	4 573 € + 305 € par personne à charge porté à 381 € pour le 2 ^e enfant et 457 € à compter du 3 ^e enfant.
• Entre le 18-9-91 et le 31-12-96	5	3 049 € pour une personne seule célibataire, veuve ou divorcée ; 6 098 € pour un couple marié ; + 305 € par personne à charge porté à 381 € pour le 2 ^e enfant et à 457 € à partir du 3 ^e enfant.
• À compter du 1-1-97	Néant	intérêts non pris en compte.
b. Résidence secondaire ancienne		
• Entre le 1-6-86 et le 31-12-97	5	2 287 € + 305 € par personne à charge.
• À compter de 1998	Néant	Intérêts non pris en compte.

⑧ Coefficient d'érosion monétaire

Lorsque les biens cédés ont été acquis depuis plus de 2 ans (immeubles) ou d'un an (meubles), les éléments visés aux renvois ② à ④ sont révisés en fonction de l'érosion monétaire. Le coefficient à retenir est fonction de la date d'acquisition du bien par le cédant ou de la date de paiement des dépenses ou des travaux effectués ou de la date des versements pour un immeuble acquis en l'état futur d'achèvement.

Les coefficients d'érosion monétaire figurant dans le tableau qui suit sont directement utilisables.

Année acquisition ou dépense	Coefficient à appliquer	Année acquisition ou dépense	Coefficient à appliquer	Année acquisition ou dépense	Coefficient à appliquer
1981	2,00	1989	1,27	1997	1,08
1982	1,79	1990	1,23	1998	1,07
1983	1,63	1991	1,19	1999	1,07
1984	1,52	1992	1,17	2000	1,05
1985	1,43	1993	1,15	2001	1,04
1986	1,40	1994	1,13	2002	1,02
1987	1,35	1995	1,11	2003	1,00
1988	1,32	1996	1,09		

⑨ Réduction applicable aux plus-values de cessions de chevaux de course ou de sport

Les plus-values à court terme et à long terme de cession de chevaux de course ou de sport (chevaux et poneys destinés à concourir) sont réduites d'un abattement spécifique de 15 % par année de détention comprise entre la date d'acquisition du cheval et la fin de sa 7^e année.

Ce calcul est effectué, non par année civile mais par période de 12 mois. Les fractions d'année sont prises en compte, c'est-à-dire que toute année commencée compte pour une année pleine.

L'abattement au taux de 15 % s'applique dès la première année de détention du cheval. Il cesse de s'appliquer lorsque le cheval atteint l'âge de 7 ans. En outre, il s'ajoute à l'abattement général de 5 % applicable pour chaque année de détention au-delà de la première, aux plus-values à long terme sur biens meubles.

⑩ Réduction applicable aux plus-values à long terme :

Années de possession : on ne retient que le nombre d'années entières écoulées au-delà de :

- la 2^e année de détention du bien pour les immeubles ;
- la 1^{re} année pour les meubles.

Ce calcul est effectué, non par année civile, mais par période de 12 mois à partir de la date d'entrée du bien dans le patrimoine du cédant, abstraction faite des fractions de périodes.

Exemple :

Vous revendez le 6-2-2003 un immeuble acquis le 23-3-1986.

Le nombre de périodes entières de 12 mois écoulées entre la date d'entrée du bien dans votre patrimoine et la date de la vente est égal à 16.

Le chiffre à reporter sur la 2049, page 3, colonne 2 est donc égal à 14.

Cas particuliers :

- Biens acquis à l'issue d'une opération de remembrement (cf. p. 4, ②) : le délai de détention est calculé en retenant comme point de départ la date d'acquisition du bien apporté à l'association ou remis à l'échange.
- Immeubles acquis en l'état futur d'achèvement : cf. p. 2, § 8.
- Cession d'un immeuble : cf. p. 2, § 8.

- Titres de sociétés à prépondérance immobilière : le délai de détention des actions attribuées gratuitement est décompté de la date d'acquisition des droits initiaux.

⑪ Taux de la réduction pour durée de détention

- Pour un immeuble détenu depuis plus de 2 ans, la plus-value nette globale (ligne G – ligne H) est réduite de 5 % par année de détention au-delà de la 2^e. Ainsi, les cessions correspondantes se trouvent exonérées à partir de 22 ans de durée de détention.
- Pour un bien meuble détenu depuis plus d'un an, la plus-value est réduite de 5 % par année de détention au-delà de la 1^{re} année (les cessions se trouvent donc exonérées à partir de 21 ans de durée de détention).

On ne retient pas dans les années de détention celles durant lesquelles le bien a figuré à l'actif d'une entreprise.

⑫ Cas particulier des rapatriés d'outre-mer

La différence entre la valeur d'indemnisation et l'indemnité due ou perçue en application de la loi n° 70-632 du 15-07-70 constitue une moins-value imputable, sans limitation de durée et dans la limite de 11 450 €, sur les plus-values réalisées par les bénéficiaires.

2. DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE

⑬ Abattement pour la première cession d'une résidence secondaire imposable

La plus-value nette afférente à la première cession d'une résidence secondaire imposable ouvre droit à un abattement de :

- 3 050 € pour chacun des époux ou pour chaque partenaire du PACS faisant l'objet d'une imposition commune ;
- 4 600 € pour les veufs, célibataires ou divorcés ;
- Cet abattement est augmenté de 1 525 € supplémentaires par enfant vivant (dont la filiation est légalement établie) ou représenté, quels que soient son âge et sa situation de famille.

Par enfants représentés, il faut entendre les enfants décédés dont au moins un descendant est vivant.

Cet abattement se cumule, selon le cas, avec l'abattement visé au n° ⑭ (cas général) ou au n° ⑮ (expropriation).

Conditions d'application de l'abattement :

- le cédant doit avoir eu la libre disposition de la résidence pendant au moins 5 ans, de manière continue ou discontinue ;
- et il doit avoir la libre disposition de cette résidence au moment de la vente.

Cette condition de libre disposition est réputée remplie lorsque le cédant peut occuper la résidence à tout moment. Tel n'est pas le cas, par exemple, lorsque l'immeuble est donné en location. En revanche, en l'absence de titre d'occupation et de versement de loyer ou d'indemnité d'occupation, l'occupation gratuite d'une résidence par une personne autre que son propriétaire ou son conjoint, n'a pas pour effet de priver le propriétaire du droit de disposer librement de cette résidence.

⑭ Abattement de 915 € (ne se cumule pas avec l'abattement pour cause d'expropriation ou de cession amiable à une collectivité publique, visé au ⑮)

Un abattement global de 915 € est déduit du total des plus-values immobilières et mobilières réalisées au cours de la même année. Il s'impute d'abord sur les plus-values à court terme et ensuite sur les plus-values à long terme.

⑮ Abattement pour cause d'expropriation ou de cession amiable à une collectivité publique

Les plus-values de cession d'immeubles à l'État, aux régions, aux départements, aux communes, aux syndicats de communes et à leurs établissements publics (autres que les établisse-

ments publics de l'État ayant un caractère industriel et commercial), ouvrent droit à un abattement global de 11 450 € exclusif de l'abattement visé au ⑭ ci-dessus.

En cas de pluralité de cessions pouvant bénéficier de l'abattement de 11 450 €, celui-ci s'imputera en priorité sur les plus-values à court terme, puis sur les plus-values à long terme.

3. MODALITÉS PARTICULIÈRES D'IMPOSITION

Les plus-values à long terme sont, sauf option particulière de votre part (cf. ⑯, ⑰, ⑱, ⑲, ⑳), imposées selon le système du quotient.

Le système du quotient a pour but d'atténuer la progressivité de l'impôt et consiste :

- à calculer l'impôt sur les revenus sans tenir compte de la plus-value réalisée (a) ;
- à calculer ensuite l'impôt en ajoutant 1/5 de la plus-value au revenu net global correspondant aux autres revenus (b) ;
- à déterminer le supplément d'impôt au titre de la plus-value soit $a - b$;
- puis à multiplier par 5 ce supplément d'impôt ainsi obtenu et ajouter ce montant à l'impôt (a) calculé en premier.

⑯ Option pour le paiement fractionné (§ 5, p. 4 de la déclaration n° 2049)

Seules les plus-values à long terme peuvent faire l'objet d'un paiement fractionné par parts égales de l'impôt dû sur 5 ans.

Si vous optez pour le paiement fractionné de votre plus-value réalisée en 2003, vous serez par conséquent imposé sur 1/5 de cette dernière au titre de votre impôt sur les revenus de l'année 2003, et vous recevrez un avis d'imposition supplémentaire lors des 4 années suivantes (2005, 2006, 2007 et 2008) pour la taxation fractionnée du reliquat de plus-value non encore imposé.

En plus de chaque fraction d'impôt, il vous est alors réclamé un intérêt calculé au taux légal dont le point de départ est constitué par la date de mise en recouvrement de la première fraction, et le point d'arrivée successivement les dates de mise en recouvrement des fractions suivantes.

Ainsi, le taux figurant à la colonne 50 c de l'avis d'imposition n°1533 MI correspond, suivant les fractions concernées, au cumul des taux légaux annuels, ramenés *pro rata temporis*.

Remarque : Les réductions d'impôt ne s'imputent que sur l'impôt immédiat. Elles ne peuvent par conséquent être déduites de l'impôt qui sera réclamé par voie de rôle supplémentaire lors des 4 années suivantes.

Exemple

Monsieur X a vendu en 2003 un immeuble qu'il possédait depuis 3 ans. Il a par conséquent réalisé une plus-value à long terme, pour laquelle il ne bénéficie d'aucune exonération. Il opte pour le paiement fractionné de l'impôt relatif à cette plus-value.

La date de mise en recouvrement de la première fraction d'impôt aura lieu le 31-7-2004, et pour les années suivantes, les 31-07 des années 2005, 2006 et ainsi de suite.

Au 31-7-2008, le taux réel appliqué à la fraction concernée correspondra au cumul des taux suivants :

Taux de l'année 2004 \times 5/12 + taux des années 2005, 2006 et 2007 + le taux de l'année 2008 \times 7/12.

À titre indicatif, le taux légal applicable pour l'année 2003 est égal à 3,29 % (décret n° 2003-201 du 10 mars 2003).

Si vous optez pour le paiement fractionné, n'oubliez pas de cocher la case correspondante au § 5, page 4 de votre déclaration n° 2049 et de reporter le montant de votre plus-value au • 3, ligne VC, de votre déclaration des revenus n° 2042-C.

⑰ Option pour le report d'imposition

L'imposition de la plus-value réalisée peut, dans certaines hypothèses énoncées ci-après et sous certaines conditions, être reportée :

a. en cas de cessions de terrains à bâtir acquis depuis plus de 2 ans à une collectivité publique, en dehors d'une procédure d'expropriation : la déclaration n° 2049 est déposée au titre de l'année du transfert de propriété, mais l'imposition peut être reportée au titre de l'année de perception du prix, dans la limite de 5 ans à compter de la cession ;

b. en cas d'apports de terrains à bâtir acquis depuis plus de 2 ans à des sociétés civiles de construction (article n° 239 *ter* du CGI), ou de copropriété (article 1655 *ter* du même code) ou en cas de cessions rémunérées par la remise d'immeubles à édifier : la déclaration est déposée et l'imposition est reportée l'année de la dernière cession des immeubles ou des droits ou l'année du décès du contribuable, dans la limite de 5 ans à compter de la date de l'apport ou de la cession.

Cependant, le cédant peut opter pour l'établissement de l'imposition au titre de l'année du transfert de propriété.

⑱ Échange de titres de sociétés non cotées à prépondérance immobilière réalisé dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport à une société soumise à l'IS (cf. notice de la déclaration n° 2049 *bis*) :

a. **Pour les échanges de titres réalisés avant le 01-01-2000** : les plus-values d'échange en report d'imposition au 31-12-1999 conservent le bénéfice de ce régime de report, jusqu'à l'intervention d'une cause d'expiration (cession, remboursement, annulation des titres, transfert de votre domicile hors de France...). Si vous avez procédé en 2003 à une opération qui met fin à ce report d'imposition, souscrivez la déclaration n° 2049 *bis*.

b. Pour les échanges réalisés à compter du 01-01-2000 :

la plus-value d'échange bénéficie d'un sursis d'imposition, dès lors que la soulte perçue n'excède pas 10 % de la valeur nominale des titres reçus à l'occasion de l'échange.

Dans cette hypothèse, la plus-value ne sera calculée et déclarée qu'au titre de l'année de la cession définitive des titres reçus. En revanche, si la soulte perçue excède 10 % de la valeur nominale des titres reçus, la plus-value est imposable immédiatement et vous devez souscrire la déclaration n° 2049 au titre de l'année de l'échange. Vous pouvez vous procurer l'imprimé n° 2049 *bis*, afin de vérifier si la plus-value réalisée doit être déclarée au titre de l'année de l'échange.

La déclaration n° 2049 *bis* devra être souscrite en cas d'échange, en 2003, de titres reçus à l'occasion d'un échange antérieur, car dans cette hypothèse, le régime du sursis d'imposition se substitue de plein droit à celui du report d'imposition et il convient d'en tenir compte dans l'état de suivi des plus-values en report.

⑲ Option pour l'imposition de la plus-value au titre de l'année du transfert effectif de propriété en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique

La plus-value est en principe déclarée et imposée au titre de l'année au cours de laquelle le paiement de l'indemnité intervient. Toutefois, le contribuable peut opter pour l'imposition au titre de l'année du transfert effectif de propriété, c'est-à-dire l'année au cours de laquelle l'indemnité est devenue certaine dans tous ses éléments.

En cas d'option, la plus-value est calculée à partir des coefficients (érosion monétaire et réduction) et l'impôt établi d'après les éléments (autres revenus, quotient familial) et le barème de l'année du transfert.

⑳ Bail à construction prévoyant en fin de bail le transfert de propriété du bailleur au preneur

Est imposable, toute plus-value dégagée à l'occasion d'un bail pour lequel le délai compris entre la date d'acquisition du bien par le bailleur et celle de l'expiration du bail est inférieur à 22 ans (cf. ⑪).

Le montant de la plus-value nette est déterminé au moment de la signature du bail, en fonction de la valeur du terrain à cette date et selon la durée écoulée entre la date d'acquisition et la date de signature du bail. Cette plus-value sera imposée à la date d'expiration du bail après avoir été révisée à cette date en fonction de la clause d'indexation applicable au loyer lui-même.

Il est possible de se libérer de l'imposition due en fin de bail par le versement annuel, durant toute la durée du bail, de provisions correspondant au supplément d'impôt calculé en ajoutant aux revenus déclarés le quotient de la plus-value totale (revalorisée) par le nombre d'années du bail.

Cette option expresse, qui peut être exercée en cours de bail, est irrévocable et engage les héritiers du cédant et les propriétaires successifs du terrain.

㉑ Mesure particulière concernant la détermination des plus-values immobilières consécutives à la fusion de SCPI (cf. BOI 8 M-1-98 n° 13 du 20 janvier 1998).

- Par dérogation aux dispositions de l'article 150 N *bis* du CGI, il est admis qu'une compensation puisse être opérée entre les plus-values et les moins-values réalisées sur les immeubles figurant à l'actif de la société absorbée pour la détermination des plus-values nettes imposables au nom des associés personnes physiques.
- Il convient tout d'abord d'opérer une compensation entre, d'une part, les moins-values et les plus-values à long terme et, d'autre part, les moins-values et les plus-values à court terme.

Après cette compensation, il peut être constaté :

- une plus-value nette à long terme et une plus-value nette à court terme. Ces deux plus-values sont imposées, chacune selon ses règles propres, au nom de chaque associé au prorata de ses droits ;
- une moins-value nette à long terme et une moins-value nette à court terme. Ces deux moins-values, conformément à l'article 150 N *bis* du CGI, ne sont pas déductibles du revenu imposable ;
- une moins-value nette à court terme et une plus-value nette à long terme ou, inversement, une plus-value nette à court terme et une moins-value nette à long terme. Il est admis, dans ces deux situations, d'opérer une compensation entre ces deux sommes.

Cette compensation peut aboutir à :

- un résultat négatif, qui ne peut faire l'objet d'aucune imputation ;
- un résultat positif, imposable au nom de l'associé selon les règles applicables aux plus-values à long terme ou à court terme, selon le cas.

Le calcul de cette compensation sera, le cas échéant, joint sur papier libre à la présente déclaration.

IMPORTANT

- Si vous optez pour une modalité particulière d'imposition présentée ci-dessus ⑱, ⑲, ⑳, n'oubliez pas de cocher la case correspondant à votre situation dans le § 5, page 4 de la déclaration n° 2049.
- Si vous transférez votre domicile fiscal hors de France : les plus-values pour lesquelles vous bénéficiez du report d'imposition sont, en principe, immédiatement imposables à la date du transfert. Procurez-vous l'imprimé 2041-GL auprès de votre centre des impôts. Souscrivez votre déclaration de revenus n° 2042, ses annexes (2074, 2049...) ainsi que l'imprimé n° 2041-GL dans les 30 jours précédant votre départ.

EXEMPLE DE CALCUL DE LA PLUS-VALUE

Exemple 1 :

Vous êtes marié, et vous avez 2 enfants à charge. Vous êtes propriétaire de votre résidence principale d'une valeur de 106 714 €, et de votre résidence secondaire. En septembre 2003, vous vendez au prix de 99 092 € votre résidence secondaire que vous aviez achetée en mai 1997 pour 250 000 F soit 38 112 €. À l'occasion de cette vente vous versez 3 049 € de commission à une agence immobilière. Il s'agit de la première cession d'une résidence secondaire imposable.

Dans cette maison de vacances, vous avez effectué en 1999 des dépenses de rénovation pour un montant de 30 000 F soit 4 573 €. Pour l'acquisition de ce même bien, vous avez payé, de 1997 à 1999, 36 000 F soit 5 488 € d'intérêts.

En vendant cette résidence secondaire que vous déteniez depuis plus de 2 ans, vous avez réalisé une plus-value à long terme.

• Détermination du prix de cession		
99 092 € – 3 049 € de commission versée, soit		96 043 €
• Détermination du prix de revient		
Prix d'acquisition (250 000 F = 38 112,25 € arrondi à 38 112 €)		38 112 €
Frais d'acquisition (forfait de 10 % à défaut de pièces justificatives).....		+ 3 811 €
Total (prix + frais)		41 923 €
Application du coefficient de 1997	$41\,923 \times 1,08 =$	45 277 €
Travaux de rénovation (30 000 F = 4 573,47 € arrondi à 4 573 €)		4 573 €
Application du coefficient de 1999	$4\,573 \times 1,07 =$	4 893 €
Intérêts d'emprunt (1) (36 000 F = 5 488,16 € arrondi à 5 488 €).....		5 488 €
Prix de revient total	$45\,277 \text{ €} + 4\,893 \text{ €} + 5\,488 \text{ €} =$	55 658 €
• Différence	$96\,043 \text{ €} - 55\,658 \text{ €} =$	40 385 €
• Réduction applicable aux plus-values à long terme :		
– nombre d'années de possession au-delà de la 2 ^e :		
4 ans (2). Taux de la réduction $4 \times 5 = 20 \%$		
– montant de la réduction	$40\,385 \text{ €} \times 20 \%$	= 8 077 €
• Plus-value de cession	$40\,385 \text{ €} - 8\,077 \text{ €} =$	32 308 €
• Abattement familial (libre disposition de la résidence durant 5 ans) [$3\,050 \text{ €} \times 2$ (mariés)] + [$1\,525 \text{ €} + 1\,525 \text{ €}$ (enfants)]		= – 9 150 €
• Abattement général		– 915 €
• Plus-value imposable		22 243 €

Exemple 2 :

Vous êtes célibataire. Le 30 mars 2003, vous cédez au prix de 200 000 € un appartement que vous détenez en indivision avec votre sœur depuis le 21 mai 1996, date du décès de votre mère.

Dans la déclaration de succession, ce bien était évalué à 393 574 F soit 60 000 €. Votre quote-part dans l'indivision s'élève à 50 %.

• Prix de cession ($200\,000 \times 50 \%$)		100 000 €
• Prix de revient :		
– valeur vénale : 30 000 € (soit $60\,000 \times 50 \%$)		
– coefficient d'érosion monétaire de 1996 :		
– prix de revient réactualisé	$30\,000 \text{ €} \times 1,09 =$	32 700 €
• Différence	$100\,000 \text{ €} - 32\,700 \text{ €} =$	67 300 €
• Réduction applicable aux plus-values à long terme :		
– nombre d'années de possession au-delà de la 2 ^e :		
4 ans (2). Taux de la réduction $4 \times 5 = 20 \%$		
– montant de la réduction	$67\,300 \text{ €} \times 20 \%$	= 13 460 €
• Plus-value de cession	$67\,300 \text{ €} - 13\,460 \text{ €} =$	53 840 €
• Abattement général		– 915 €
• Plus-value imposable		52 925 €

Nota : votre sœur, célibataire, n'est pas propriétaire de sa résidence principale et il s'agit, pour elle, de la première cession d'un logement depuis le 01-01-1982. Sa part de plus-value est exonérée dès lors que les conditions précisées au § 3, p. 2, de la notice sont remplies.

(1) Les intérêts d'emprunt ne sont pas revalorisés.

(2) Les fractions d'années ne sont pas prises en compte, cf. p. 5, ⑩.

IMPORTANT

N'oubliez pas de reporter au • 3 (ligne VA, VB ou VC) de votre déclaration de revenus n° 2042-C, les résultats déterminés au tableau 2 « Détermination de la plus-value imposable », page 3 de la déclaration n° 2049*.

* Sauf si vous demandez au § 4, page 4, l'exonération conditionnelle des plus-values de terrains situés dans les DOM.