

FISCALITÉ

8⁰V

109/105

PHILIPPE COLIN
GILLES GERVAISE MARTINE ROSSETTI

Fiscalité pratique

vuibert

1818736

Fiscalité pratique

PHILIPPE COLIN

Docteur en droit, ancien chef de service national des impôts
et directeur d'études, Collège de France,
Professeur à l'Université de Paris

GILLES GERVAISE

Avocat à la Cour de Cassation, ancien directeur des affaires
fiscales, Direction des impôts de l'État

MARTINE ROSSETTI

Docteur en droit, ancienne directrice des affaires fiscales,
Direction des impôts de l'État

33

Fiscalité pratique

PHILIPPE COLIN

Docteur en droit fiscal, ancien élève de l'École nationale des Impôts
et de l'Institut d'Études Politiques de Paris,
Professeur au groupe HEC.

GILLES GERVAISE

Ancien élève de l'ESCP et de l'Institut de Droit des Affaires,
expert-comptable, Chef du service financier du CEA.

MARTINE ROSSETTI

DESS de fiscalité internationale et de fiscalité appliquée,
Assistante pédagogique au Groupe HEC.

8° V

109105





Le photocopillage, c'est l'usage abusif et collectif de la photocopie sans autorisation des auteurs et des éditeurs.

Largement répandu dans les établissements d'enseignement, le photocopillage menace l'avenir du livre, car il met en danger son équilibre économique. Il prive les auteurs d'une juste rémunération.

En dehors de l'usage privé du copiste, toute reproduction totale ou partielle de cet ouvrage est interdite.

ISBN : 2-7117 - 7441-4

La loi du 11 mars 1957 n'autorisant aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale, ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite » (alinéa 1^{er} de l'article 40).

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du code pénal.



© Librairie Vuibert, septembre 1994
63, bd St Germain
75005 Paris

SOMMAIRE

TITRE I : L'IMPÔT SUR LE REVENU

<i>Approfondissement</i> — Les plus-values des particuliers	3
<i>Approfondissement</i> — Les bénéfices non commerciaux	25
<i>Cas pratique</i> — Impôt sur le revenu	49

TITRE II : LA DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

<i>Mise à jour</i> — L'intégration fiscale	86
<i>Cas pratique</i> — Régime d'imposition des bénéfices d'une société en nom collectif	93
<i>Cas pratique</i> — Détermination du résultat fiscal dans une SA	104
<i>Cas pratique</i> — Détermination du résultat fiscal en entreprise individuelle, en SNE et en SARL : cas comparatif	117
<i>Cas pratique</i> — IS — territorialité — expropriation — abandon de créance — GIE ..	130
<i>Cas pratique</i> — Participation des salariés aux résultats	172
<i>Cas pratique</i> — Intégration fiscale	176

TITRE III : LA DISTRIBUTION DES BÉNÉFICES

<i>Cas pratique</i> — Distribution de dividendes : calcul du précompte	180
--	-----

TITRE IV : LA TVA

<i>Approfondissement</i> — Entreprises partiellement soumises à la TVA	196
<i>Cas pratique</i> — Calcul de la TVA pour un mois déterminé	199
<i>Cas pratique</i> — Calcul de la TVA — Entreprise partiellement soumise à la TVA . . .	210
<i>Cas pratique</i> — TVA — Régime du réel simplifié	218

TITRE V : LES DROITS D'ENREGISTREMENT

<i>Approfondissement</i> — Apport de fonds de commerce en société	222
<i>Approfondissement</i> — Les droits de succession et de donation	224
<i>Cas pratique</i> — Droits dus lors d'une constitution de société	238

TITRE VI : LES IMPÔTS LOCAUX**TITRE VII : LE CONTRÔLE ET LE CONTENTIEUX**

<i>Approfondissement</i> — La taxation d'après les signes extérieurs de richesse	246
<i>Approfondissement</i> — L'abus de droit	250

TITRE VIII : LES FUSIONS

<i>Cas pratique</i> — Fusion de sociétés	256
--	-----

TITRE IX : LES AUTRES IMPÔTS D'ÉTAT

<i>Approfondissement</i> — L'impôt de solidarité sur la fortune	262
---	-----

AVERTISSEMENT

Complément indispensable de *Fiscalité et Entreprise*, le présent ouvrage reprend, sous une forme pratique et en respectant la même progression, les thèmes fondamentaux de la fiscalité française.

Chaque titre comprend trois parties :

— les mises à jour de *Fiscalité et Entreprise*, qui ne paraît que tous les deux ans. Cette rubrique est peu importante cette année du fait de la parution récente de l'ouvrage de référence (ainsi, le titre VI, *Les impôts locaux*, ne comportera de commentaire que lors de la prochaine parution) ;

— les éléments d'approfondissement n'ayant pas fait l'objet de développements détaillés dans *Fiscalité et Entreprise* ;

— les cas pratiques et leurs corrigés, accompagnés de la rédaction des imprimés fiscaux correspondants.

Il est recommandé à l'étudiant, lorsqu'il rédige ses réponses aux cas pratiques, de le faire sous forme de colonnes distinctes (à l'exemple du cas n° 8) : cette présentation n'est pas systématiquement reproduite dans le présent ouvrage pour des impératifs techniques mais l'étudiant doit savoir qu'elle est vivement conseillée aux examens.

TABLE DES MATIÈRES

Appréciation des résultats de l'année 1955	135
Les résultats de l'année 1955	136
Les perspectives de l'année 1956	137
Les résultats de l'année 1956	138

TABLEAU DES RÉSULTATS FINANCIERS

Appréciation des résultats de l'année 1955	135
Les résultats de l'année 1955	136
Les perspectives de l'année 1956	137

AVERTISSEMENT

TABLEAU DES RÉSULTATS FINANCIERS

TABLEAU DES RÉSULTATS FINANCIERS

Appréciation des résultats de l'année 1955	135
Les résultats de l'année 1955	136
Les perspectives de l'année 1956	137

Compte rendu de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 Mars 1956. Le présent rapport expose les résultats de l'année 1955 et les perspectives de l'année 1956. Les résultats de l'année 1955 ont été satisfaisants et les perspectives de l'année 1956 sont optimistes.

Chapitre I - Situation générale

1. - Les résultats de l'année 1955 ont été satisfaisants. Les perspectives de l'année 1956 sont optimistes. Les résultats de l'année 1955 ont été satisfaisants et les perspectives de l'année 1956 sont optimistes.

2. - Les résultats de l'année 1955 ont été satisfaisants. Les perspectives de l'année 1956 sont optimistes. Les résultats de l'année 1955 ont été satisfaisants et les perspectives de l'année 1956 sont optimistes.

3. - Les résultats de l'année 1955 ont été satisfaisants. Les perspectives de l'année 1956 sont optimistes. Les résultats de l'année 1955 ont été satisfaisants et les perspectives de l'année 1956 sont optimistes.

APPROFONDISSEMENT

CHAPITRE 1 : LES PLUS-VALUES DES PARTICULIERS

L'imposition particulière des plus-values réalisées par les particuliers intervient exceptionnellement au titre impôt sur le revenu et les autres impôts additionnels (impôt de cession d'art, de collection ou d'antiquités), on recherche les plus-values sur valeurs mobilières relevant d'un régime spécial (successions de taxation à deux degrés, qui sont les plus-values immobilières, les plus-values de cession de valeurs mobilières cotées en Bourse).

Tout particulier appartenant au régime des plus-values affranchies est assujéti au paiement de plus de régime spécial des plus-values mobilières.

Pour l'imposition particulière des plus-values mobilières, l'impôt est liquidé en deux étapes (art. 150 A et 150 B).

- la taxation au profit qui est la base de l'impôt sur le revenu
 - la taxation de l'impôt qui est la base de l'impôt sur le revenu
- Les plus-values immobilières, les plus-values de cession de valeurs mobilières cotées en Bourse, les plus-values de cession de valeurs mobilières non cotées en Bourse, les plus-values de cession de valeurs mobilières non cotées en Bourse, les plus-values de cession de valeurs mobilières non cotées en Bourse.

TITRE I

L'IMPÔT SUR LE REVENU

SECTION 1. CHAMP D'APPLICATION

Les plus-values immobilières, les plus-values de cession de valeurs mobilières cotées en Bourse, les plus-values de cession de valeurs mobilières non cotées en Bourse, les plus-values de cession de valeurs mobilières non cotées en Bourse, les plus-values de cession de valeurs mobilières non cotées en Bourse.

Il existe deux régimes d'imposition :

- pour les plus-values de cession de valeurs mobilières cotées en Bourse, les plus-values de cession de valeurs mobilières non cotées en Bourse, les plus-values de cession de valeurs mobilières non cotées en Bourse, les plus-values de cession de valeurs mobilières non cotées en Bourse.
- pour les plus-values de cession de valeurs mobilières non cotées en Bourse, les plus-values de cession de valeurs mobilières non cotées en Bourse, les plus-values de cession de valeurs mobilières non cotées en Bourse, les plus-values de cession de valeurs mobilières non cotées en Bourse.

Personnes imposables

Personnes physiques

Ce sont tous les particuliers français ou étrangers, résidents ou non résidents de France, qui ont leur domicile ou leur résidence habituelle en France, ou qui ont leur domicile ou leur résidence habituelle en France, ou qui ont leur domicile ou leur résidence habituelle en France.

Il est fait application de la règle de l'imposition par foyer et les contributions sont donc imposées sur les plus-values réalisées par une personne, mais aussi par leurs

1911

10

THREE

LIBRARY OF THE
BUREAU OF THE
CENSUS

APPROFONDISSEMENT

CHAPITRE 1 : LES PLUS-VALUES DES PARTICULIERS

L'imposition généralisée des plus-values réalisées par les particuliers intéresse essentiellement *les biens immobiliers, et les biens meubles* (métaux précieux, bijoux, objets d'art, de collection et d'antiquité), en revanche *les plus-values sur valeurs mobilières* relèvent d'un régime spécial indépendant de taxation à taux unique, qui vise les plus-values boursières, les plus-values de cession de valeurs mobilières cotées ou non.

Nous examinerons successivement le régime des plus-values afférentes aux meubles et immeubles, puis le régime spécial d'imposition des valeurs mobilières.

Pour l'imposition généralisée des plus-values, trois principes fondamentaux ont été retenus (CGI art. 150 A à 150 T) :

- la taxation ne porte que sur les *plus-values effectivement réalisées* ;
- la taxation ne frappe que *les plus-values réelles*, c'est-à-dire en francs constants (sauf lorsque le délai de détention est inférieur à 2 ans) et sous déduction des dépenses qui ont contribué à les former ;
- les plus-values sont taxées à *l'impôt sur le revenu*.

SECTION 1. CHAMP D'APPLICATION

Sont assujetties à l'impôt sur le revenu : « les plus-values effectivement réalisées par des personnes physiques ou des sociétés de personnes lors de la cession à *titre onéreux* de biens ou de droits de toute nature ». Les plus-values latentes ne sont donc pas taxées, de même que les plus-values apparaissant lors d'une mutation à titre gratuit.

Il existe actuellement deux régimes d'imposition :

- *court terme* lorsque la cession a lieu moins de 2 ans après l'acquisition pour les biens immobiliers (ou moins d'un an pour les biens mobiliers) ;
- *long terme* pour les cessions réalisées plus de 2 ans après l'acquisition (ou plus d'un an pour les biens mobiliers).

Personnes imposables

• Personnes physiques

Ce sont tous les particuliers français ou étrangers, dès lors qu'ils ont leur domicile réel en France (les personnes ayant leur domicile réel hors de France sont soumises à un régime spécial).

Il est fait application de la règle de l'imposition par foyer et les contribuables sont donc imposés sur les plus-values réalisées par eux-mêmes, mais aussi par leurs

enfants à charge ou rattachés fiscalement, ne faisant pas l'objet d'une imposition distincte.

• Sociétés de personnes

a) Sociétés de personnes exerçant une activité professionnelle :

Le régime d'imposition des plus-values professionnelles est étudié au § 1260 (*Fiscalité et Entreprise*).

b) Sociétés de personnes n'ayant pas d'activité professionnelle (SCI non transparentes et non soumises à l'IS) :

La plus-value est dégagée au niveau de la société mais est imposée au nom de chaque associé¹.

c) Sociétés immobilières transparentes :

Chaque associé est considéré, fiscalement, comme propriétaire privatif des locaux à la jouissance ou à la propriété desquels ses parts ou actions lui donnent droit.

En cas de cession de ces parts ou actions, la plus-value est déterminée comme s'il s'agissait d'immeubles.

Biens imposables

Les plus-values imposables sont celles qui résultent de la *cession à titre onéreux* de biens ou de droits de toute nature. Toutefois, de nombreuses exonérations ont été prévues : résidences principales, terrains agricoles et forestiers, etc. De plus, les métaux et objets précieux ainsi que les plus-values professionnelles bénéficient de régimes spécifiques.

En principe, la plus-value est taxable, que le bien soit situé en France ou à l'étranger sous réserve de nombreuses conventions internationales conclues, notamment avec la Belgique, l'Allemagne, l'Espagne, les États-Unis, le Royaume-Uni, la Suisse, etc.

Opérations imposables

Seules les plus-values réalisées lors de cessions à titre onéreux sont taxées, si bien qu'échappent à l'impôt, outre les transmissions à titre gratuit, les gains de loterie, de course ou de jeux de casino et le capital versé dans le cadre des assurances vie et décès.

En revanche toutes les cessions à titre onéreux sont visées : *ventes, expropriations* pour cause d'utilité publique, *apports en société, échanges*, ainsi que les opérations de toute nature portant sur des droits immobiliers, des valeurs mobilières ou des marchandises, et qui ne se matérialisent pas par la livraison effective ou la levée des biens ou des droits.

1. La plus-value de cession d'un terrain à bâtir réalisée par une société civile immobilière est imposable au nom des **associés** à raison de leur quote-part dans les droits sociaux. Elle doit être calculée à partir du prix d'acquisition du terrain par la société, sans tenir compte du prix d'**achat des parts** par les associés. (CE 6 janvier 1988, n° 46658, 9^e et 8^e s.-s. ; R/JF 3/88, n° 288.)

SECTION 2. EXONÉRATIONS

Les principales exonérations portent sur les biens suivants :

Résidence principale

Toute plus-value réalisée lors de la cession d'une résidence principale est exonérée même si la résidence est cédée comme terrain à bâtir.

L'exonération concerne également les « dépendances immédiates et nécessaires » bâties ou non : garages, terrasses, cours, jardins, etc.

Il en est de même des garages situés à moins d'un kilomètre et des chambres de service situées dans l'immeuble s'ils sont cédés en même temps que la résidence principale.

• Définition de la résidence principale

C'est la *résidence habituelle du propriétaire*. Le ministre de l'Économie et des Finances a précisé au cours des débats parlementaires : « La résidence habituelle n'est pas obligatoirement située dans la commune où l'on vote ; elle est celle dans laquelle on habite de manière habituelle. »

• Conditions de l'exonération¹

L'exonération est subordonnée à l'une des trois conditions suivantes :

- le logement a constitué la résidence principale du propriétaire depuis son acquisition ou son achèvement ;
- l'occupation du logement par le propriétaire a commencé postérieurement à l'acquisition ou à l'achèvement et a duré au moins 5 ans de façon continue ou discontinue ;
- la cession est motivée par des impératifs d'ordre familial ou par un changement de résidence.

Sont assimilés à des résidences principales les logements constituant la résidence en France des personnes domiciliées à l'étranger dans la limite d'une résidence par contribuable et sous certaines conditions.

Même lorsqu'elles ne répondent pas strictement aux conditions d'exonération, les plus-values résultant de cession de résidences principales sont exonérées. Il n'en va différemment que dans les hypothèses exceptionnelles où il résulte des circonstances de fait que le cédant a entendu réaliser une opération nettement lucrative (Rép. Cousté, *JO*, 7 avril 1980, déb. AN, quest. p. 1419).

Le contribuable qui revend 8 mois après son achèvement l'appartement qu'il avait acheté en l'état de futur achèvement 21 mois plus tôt en vue d'en faire sa résidence principale, n'est pas en droit de bénéficier de l'exonération prévue par l'article 150 C du CGI pour les plus-values réalisées lors de la cession d'une résidence principale, dès lors qu'il n'a jamais occupé cet appartement.

1. Dans un arrêt du 17 mai 1989, n° 62678, le Conseil d'État, infirmant la doctrine administrative, a considéré que la plus-value résultant de la cession d'une résidence principale détenue par l'intermédiaire d'une SCI non transparente pouvait être exonérée en vertu de l'article 150 C du CGI. Cet arrêt a été confirmé par un arrêt de la cour administrative de Lyon du 19 juillet 1991 n° 1734 et un nouvel arrêt du Conseil d'État du 23 juin 1993 (n° 98477, 9^e et 8^e s.-s., Miller-le-Gré ; RJF 8-9/93, n° 1165).

La circonstance que la cession ait été motivée par un *impératif d'ordre familial*, qui serait de nature à dispenser le contribuable de respecter la condition d'occupation à titre de résidence principale pendant au moins 5 ans lorsque l'immeuble n'a pas été la résidence principale du propriétaire depuis son acquisition ou son achèvement, n'a pas, en revanche, pour effet de le dispenser de respecter la condition d'occuper l'immeuble à titre de résidence principale à la date de la vente. (CE 11 janvier 1993, n° 90179, 9° et 8° s.-s. Antona-Klein ; RJF 3/93, n° 367.)

Première cession d'un logement d'un contribuable non propriétaire de sa résidence principale

Est exonérée de la première cession d'un logement lorsque le cédant ou son conjoint 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.

Les délais de 5 et de 2 ans ne sont pas exigés lorsque la cession est motivée par l'un des événements dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'État et concernant la situation personnelle, familiale ou professionnelle du contribuable.

Terrains à usage agricole ou forestier

Ces terrains sont essentiellement ceux qui sont donnés en fermage puisque les terres exploitées par leur propriétaire sont visées par le régime des plus-values professionnelles.

Pour bénéficier de l'exonération, il faut, et il suffit, que le prix de cession, l'indemnité d'expropriation ou la valeur d'échange n'excède pas 4 F le mètre carré (limite portée selon le cas à 5 F, 7 F, 9 F ou 26 F pour certains vignobles et les terres destinées aux cultures fruitières et maraîchères).

Terrains à bâtir et immeubles bâtis possédés depuis plus de vingt-deux ans

Exonération provisoire

Les plus-values de cession d'un logement réalisées du 25 novembre 1993 au 31 décembre 1994 peuvent, sur demande du contribuable, être exonérées lorsque le produit de la vente est réinvesti, dans le délai de 4 mois, dans l'acquisition ou la construction d'un immeuble affecté à l'habitation principale.

Cette exonération est applicable dans la limite de 600 000 F pour un contribuable célibataire, divorcé ou veuf, ou de 1 200 000 F pour un couple.

SECTION 3. DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE TAXABLE

Nous avons vu qu'il était prévu deux types de plus-values : court terme et long terme.

Le point de départ du délai est la *date d'entrée du bien dans le patrimoine du contribuable* : date de l'acte d'acquisition ou de donation, date du décès...

La plus-value est égale à la différence entre le prix de cession ou l'indemnité d'expropriation et le prix de revient.

Prix de cession ou indemnité d'expropriation

Il s'agit du prix réel stipulé dans l'acte diminué des taxes et frais supportés par le vendeur à l'occasion de la vente : commission, TVA...

Prix de revient

• Prix d'acquisition ou valeur vénale

En cas d'acquisition à titre gratuit, c'est la *valeur* servant de base au calcul des droits de succession ou de donation qui est retenue. Toutefois, l'Administration se réserve le droit de substituer la valeur réelle des biens à la valeur déclarée lorsque celle-ci a été surestimée.

• Majorations pour frais d'acquisition et impenses

Le prix d'acquisition est majoré :

a) Des frais d'acquisition :

— Acquisitions à titre onéreux

Ce sont : les frais d'acte, les honoraires de notaire, la TVA, les commissions versées à des intermédiaires...

Toutefois, le cédant peut les évaluer *forfaitairement à 10 %* dans le cas des immeubles, quel que soit le type de plus-value (court ou long terme), ce forfait bénéficiant de la revalorisation lorsqu'elle est applicable.

— Acquisitions à titre gratuit

Les frais d'acquisition sont : les frais d'acte et de déclaration à l'exclusion des droits de succession ou de donation.

b) Frais divers :

— Dépenses de construction ou d'amélioration

Les dépenses de construction, d'agrandissement, reconstruction, réparation, rénovation et amélioration, sont prises en considération dès lors qu'elles n'ont pas déjà été déduites du revenu imposable et ne présentent pas le caractère de dépenses locatives ou d'entretien (peintures, moquettes, etc.). Elles doivent, par ailleurs, avoir fait l'objet d'un paiement effectif par le propriétaire du bien vendu. Ces dépenses peuvent être évaluées de la manière suivante :

- soit le montant réel des travaux avec revalorisation depuis la date d'exécution des travaux (cette revalorisation ne s'applique que dans le cas des plus-values à long terme) ;

- soit un forfait égal à 15 % du prix d'acquisition, étant précisé que le contribuable doit prouver la réalité des travaux. Ce forfait n'est théoriquement pas revalorisé¹ ;
- soit à dire d'expert, à condition de joindre à la déclaration des plus-values le certificat de l'expert. Les contribuables qui ont eu recours à la méthode de l'expertise pour l'évaluation des travaux effectués sur l'immeuble vendu, faute de pouvoir justifier de leur montant réel, peuvent déduire les frais d'expertise du prix de cession (Rép. Bizet, 11 octobre 1982) ;
- si le cédant a réalisé lui-même les travaux, il peut, sous le contrôle de l'Administration, soit procéder à leur évaluation soit multiplier par trois le prix des matériaux utilisés, tel qu'il apparaît sur les factures.

— Intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition ou la réparation d'une résidence secondaire

Ces intérêts sont retenus dans les mêmes conditions que ceux donnant droit à réduction d'impôt concernant la résidence principale.

Les intérêts ne peuvent être retenus en ce qui concerne les cessions de biens autres qu'une résidence secondaire.

De plus, les intérêts d'emprunt ne sont pas revalorisés.

— Consultations fiscales

Les honoraires des consultations fiscales demandées par les contribuables à l'occasion d'une cession imposable peuvent être ajoutés au prix d'acquisition ou à la valeur vénale mais ne sont pas revalorisés.

SECTION 4. CALCUL DES PLUS-VALUES

SUR IMMEUBLES

Lorsque la cession d'un bien immobilier dégage une moins-value, elle ne peut être imputée ni sur d'autres plus-values ni sur les autres revenus du contribuable.

Plus-values à court terme

Les plus-values immobilières réalisées *moins de 2 ans* après l'acquisition du bien sont intégralement assimilées à un revenu et taxées comme tel.

La plus-value imposable est donc égale à la différence entre le prix de cession et le prix de revient.

— Le prix d'acquisition n'est pas revalorisé.

— Les frais d'acquisition sont retenus pour leur montant réel ou bien évalués forfaitairement à 10 % du prix d'acquisition sans revalorisation.

1. Cependant, la cour administrative d'appel de Nantes a jugé que même si les **dépenses d'amélioration ont été évaluées forfaitairement à 15 %** du prix d'acquisition en application de l'article 150 L du CGI, elles peuvent être revalorisées en fonction du coefficient d'érosion monétaire prévu à l'article 150 K du même Code. Cette revalorisation est déterminée en fonction de la **date** d'acquisition du bien (14 novembre 1990, n° 754, 1^{er} ch., Boniface ; RJF 1/91, n° 65).

— Les travaux peuvent être évalués par l'une des quatre méthodes indiquées ci-dessus, mais ne sont pas revalorisés.

— Les intérêts d'emprunt ne sont retenus que pour la cession de la résidence secondaire et ne sont pas revalorisés.

— Les honoraires concernant les consultations fiscales ne sont pas revalorisés.

Ensuite, il est fait application des divers abattements, mais les plus-values à court terme ne peuvent bénéficier du mécanisme du quotient quinquennal (cf. ci-dessous).

Plus-values à long terme

Ce sont les plus-values réalisées *plus de 2 ans* après l'acquisition de l'immeuble.

La plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale augmentée des frais et impenses.

Ces frais et impenses peuvent être évalués à dire d'expert ou forfaitairement à 15 % du prix d'acquisition (ou prix des matériaux multiplié par trois pour les travaux effectués par le contribuable et sa famille).

Le prix ou la valeur vénale augmenté des frais et impenses est alors revalorisé proportionnellement à la variation de l'indice moyen annuel des prix à la consommation (les intérêts d'emprunt ne sont pas revalorisés).

Les coefficients d'érosion monétaire sont publiés chaque année.

Pour les plus-values réalisées en 1993, les coefficients sont les suivants :

<i>Année de l'acquisition ou de la dépense</i>	<i>Coefficient à appliquer au prix d'acquisition ou aux dépenses</i>	<i>Année de l'acquisition ou de la dépense</i>	<i>Coefficient à appliquer au prix d'acquisition ou aux dépenses</i>
1961	7,13	1978	2,48
1962	6,81	1979	2,24
1963	6,49	1980	1,97
1964	6,28	1981	1,74
1965	6,12	1982	1,56
1966	5,96	1983	1,42
1967	5,81	1984	1,32
1968	5,56	1985	1,25
1969	5,22	1986	1,22
1970	4,96	1987	1,18
1971	4,70	1988	1,15
1972	4,43	1989	1,11
1973	4,13	1990	1,08
1974	3,63	1991	1,04
1975	3,25	1992	1,02
1976	2,96	1993	1,00
1977	2,71		

Lorsque le cédant ajoute au prix d'acquisition le montant réel des dépenses de construction ou d'amélioration, celles-ci ne sont révisées qu'à partir de l'année où elles ont été effectuées.

Abattements pour durée de détention

Les plus-values sont réduites de 5 % par année de possession au-delà de la deuxième.

Enfin, la plus-value globale bénéficie d'un abattement forfaitaire annuel de 6 000 F et, éventuellement, des autres abattements (cf. *infra*, section 6 : « Abattements »), et est, ensuite, ajoutée aux autres revenus d'après le système de la division par cinq, le paiement de l'impôt pouvant être étalé pendant une période de 5 ans.

Système de la division par cinq

- Calcul de l'impôt sur le revenu annuel, abstraction faite des plus-values ;
- la plus value est divisée par cinq ;
- le cinquième de la plus-value est ajouté au revenu annuel ;
- l'impôt est calculé à nouveau ;
- la différence est multipliée par cinq et est ajoutée à l'impôt exigible sur le revenu annuel.

En cas de déficit global à l'IR, il y a tout d'abord compensation entre le déficit et la plus-value et seul l'excédent est divisé par cinq.

Exemple 1

Déficit global	= 100 000	} Excédent : 50 000 F
Plus-value	= 150 000	
Soit 10 000 F pour le cinquième.		
Le déficit ne peut, évidemment, pas être reporté sur les années suivantes.		

Exemple 2

Un contribuable marié sans enfant a déclaré en 1994 un revenu imposable 1993 de 400 000 F et a réalisé des plus-values (autres qu'à court terme) pour un total imposable de 100 000 F.

- Son impôt, sans la plus-value, s'élève à 118 130 F.
- La plus-value est divisée par 5, soit 20 000 F.
- L'impôt sur $400\ 000 + 20\ 000 = 420\ 000$ s'élève à 127 130 F.
- La différence est de : $127\ 130 - 118\ 130 = 9\ 000$ F.
- Cette différence est multipliée par 5, soit 45 000 F et est ajoutée à l'impôt dû avant intégration de la plus-value, soit un impôt total de :

	118 130
IR/plus-value	+ 45 000
	<u>163 130 F</u>
	(au lieu de 165 920 F)

SECTION 5. CALCUL DES PLUS-VALUES SUR BIENS MEUBLES

Les meubles meublants, les appareils ménagers et les voitures (autres que les voitures de collection) sont exonérés, de même que les cessions dont le montant annuel est inférieur à 20 000 F.

Lorsque le délai de détention est inférieur à un an, les plus-values sont à *court terme*.

Lorsque le délai est supérieur à un an, les plus-values sont à *long terme*.

Toute plus-value sur bien meuble échappe à l'impôt lorsque la cession a lieu plus de 21 ans après l'acquisition.

SECTION 6. ABATTEMENTS

Un *abattement de 6 000 F* est opéré sur le total imposable des plus-values réalisées au cours d'une même année.

Lors de la cession de la première résidence secondaire passible de l'impôt et dont le propriétaire a eu la disposition depuis 5 ans au moins, la plus-value est réduite de 20 000 F pour chacun des époux, de 30 000 F pour les veufs, célibataires ou divorcés et de 10 000 F pour chaque enfant vivant ou représenté¹.

En outre, un abattement de 75 000 F exclusif de l'abattement précédent est appliqué au total imposable des plus-values immobilières réalisées, au cours de l'année, à la suite :

- a) d'expropriations suite à déclaration d'utilité publique ;
- b) de cessions faites à l'amiable :

— aux départements, communes ou syndicats de communes et à leurs établissements publics, lorsque les biens cédés sont destinés à l'enseignement public, à l'assistance ou à l'hygiène sociales, ainsi qu'aux travaux d'urbanisme et de construction, et qu'un arrêté préfectoral a déclaré, en cas d'urgence, leur utilité publique sans qu'il soit besoin de procéder aux formalités d'enquête ;

— à l'État et ses établissements publics autres que ceux à caractère industriel et commercial.

1. Constitue une résidence secondaire pour l'application du régime d'imposition des plus-values un immeuble dont le propriétaire a la **libre disposition au moment de la vente** et dont il a eu la libre disposition, antérieurement à la vente, pendant une durée d'au moins 5 ans de façon continue ou discontinue.

Un appartement initialement occupé à titre de résidence principale par le propriétaire, puis donné en location, répond à cette définition si le cédant en a retrouvé la libre disposition au moment de la vente. (CE, 11 mai 1984, n° 45381, 7^e et 8^e s.-s. ; RJF 7/84, n° 846.)

SECTION 7. CALCUL ET PAIEMENT

DE L'IMPÔT

Le fait générateur est normalement constitué par la date de la cession sauf lorsque le transfert de propriété est différé, auquel cas il y a lieu de retenir la date de ce transfert. La plus-value doit être déclarée par le contribuable au même titre que ses autres revenus sur la déclaration n° 2042 à laquelle est jointe la déclaration n° 2049.

L'impôt est recouvré par voie de rôle, mais le paiement de l'impôt frappant les plus-values peut être fractionné pendant une période de 5 ans (sauf pour les plus-values à court terme puisqu'elles sont assimilées à un revenu).

Enfin, la taxation peut être différée dans quatre cas, sur 5 ans au maximum :

- cessions aux collectivités publiques ;
- apports de terrains à bâtir à des sociétés civiles de construction-vente ;
- apports de terrains à bâtir à des sociétés immobilières de copropriété « transparentes » ;
- cessions de terrains à bâtir moyennant la remise d'immeubles à construire sur ces terrains.

N.B. : En aucun cas il ne peut y avoir compensation entre plus-values et moins-values.

Remarque

Contribuables domiciliés hors de France

Sous réserve des conventions internationales, les personnes qui ont leur domicile réel ou leur siège social hors de France sont soumises à un *prélèvement d'un tiers* sur les plus-values résultant de la cession d'immeubles, de droits immobiliers ou d'actions et parts de sociétés non cotées en Bourse dont l'actif est constitué principalement par de tels biens et droits.

Les infractions donnent lieu à une amende fiscale égale aux droits éludés et recouvrée comme en matière de taxes sur le chiffre d'affaires.

Tableau récapitulatif : plus-values immobilières

	CT 0 → 2 ans	LT + 2 ans
Prix d'acquisition (P.A.)	Non revalorisé	Revalorisé (Indice INSEE)
Frais d'acquisition	Réel ou forfait 10 %	Réel ou forfait 10 %
Frais divers : construction, amélioration, etc.	Non revalorisés – Réel ou – Prix matériaux x 3 ou – Expertise ou – Forfait 15 % PA Non revalorisés	Revalorisés (Indice INSEE) – Réel ou – Prix matériaux } Revalorisés x 3 ou } (Indice INSEE) – Expertise ou } Non – Forfait 15 % PA } revalorisés
Intérêts d'emprunts résidence secondaire	Non revalorisés	
Consultations fiscales	OUI (non revalorisées)	OUI (non revalorisées)
Quotient quinquennal	NON	OUI
Réduction pour durée de détention	NON	5 % par année écoulée au-delà de la 2 ^e année

SECTION 8. LE RÉGIME DES MÉTAUX ET DES OBJETS PRÉCIEUX

Les plus-values sur ventes de métaux précieux, de bijoux, objets d'art échappent à l'IR, car ces ventes subissent une taxation forfaitaire. Les métaux précieux sont soumis à une taxe de 7,5 %. Les bijoux, objets d'art, de collection et d'antiquité sont soumis à une taxe de 7 % lorsque leur montant excède 20 000 F (ce taux est ramené à 4,5 % en cas de vente aux enchères publiques).

Le vendeur (sauf pour les métaux précieux) peut opter pour l'application du régime général des plus-values, sous réserve qu'il puisse justifier de la date et du prix d'acquisition de l'objet vendu.

SECTION 9. L'IMPOSITION

DES PLUS-VALUES SUR VALEURS MOBILIÈRES

Champ d'application de l'imposition

Sont imposables les gains nets en capital réalisés par les personnes physiques lors de la *cession à titre onéreux* de valeurs mobilières ou de droits sociaux (ventes, apports en société, échanges, rachats de parts de fonds communs de placement), que ceux-ci soient ou non cotés en Bourse.

Calcul des produits imposables

Les gains nets imposables sont constitués par la différence entre le prix effectif de cession des titres ou droits, net de frais de vente, et leur prix effectif d'acquisition ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, leur valeur retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit.

Le prix ou la valeur d'acquisition est augmenté des frais réels d'acquisition autres que les droits de mutation à titre gratuit. Le contribuable devra généralement justifier le prix d'acquisition et de cession des titres. Toutefois, il peut, dans certains cas, retenir une valeur forfaitaire¹.

La plus-value ainsi déterminée est taxable au taux de 16 %² dès lors que le total des cessions annuelles est supérieur à 332 000 F (plafond applicable en 1993 et revalorisé chaque année).

Cession massive de droits sociaux (art. 160 CGI)³

En application de l'article 160 CGI, lorsqu'un associé, actionnaire, commanditaire ou porteur de parts *cède* pendant la durée de la société tout ou partie de ses droits sociaux, *l'excédent du prix de cession sur le prix d'acquisition* (ou la valeur du 1^{er} janvier 1949 si elle était supérieure) est taxé exclusivement à l'IR au taux de 16 % à la seule condition que les droits détenus directement ou indirectement dans les bénéfices sociaux par le cédant ou son conjoint, leurs descendants et leurs ascen-

1. Pour ne pas pénaliser les actionnaires qui ont acquis leurs titres à une date très ancienne et qui ne sont pas en mesure de justifier de leur prix de revient, il a paru possible d'admettre que le prix d'acquisition soit fixé à **50 % du cours** de cotation de cette valeur à la date de la cession (Réunion du comité fiscal de la Mission d'organisation administrative, 14 mars 1989).

2. 16 % + CS 1 % + CSG 2,40 % = 19,40 %.

3. Les plus-values de cession de droits sociaux relevant de l'article 160 du CGI sont imposables au titre de l'année du **transfert de propriété** des titres.

dants aient dépassé ensemble 25 % de ces bénéficiaires à un moment quelconque au cours des 5 dernières années¹.

Toutefois, lorsque la cession est consentie au profit de l'une des personnes visées ci-dessus, la plus-value est exonérée si tout ou partie de ces droits sociaux n'est pas revendu à un tiers dans un délai de 5 ans.

À défaut, la plus-value est imposée au nom du premier cédant au titre de l'année de la revente des droits au tiers.

Cession d'un ou plusieurs titres d'une même série de titres acquis à des prix différents

Le prix d'acquisition à retenir est la valeur moyenne pondérée d'acquisition de ces titres. En cas de détachement de droits de souscription ou d'attribution :

— le prix d'acquisition des actions ou parts antérieurement détenues et permettant de participer à l'opération ne fait l'objet d'aucune modification ;

— le prix d'acquisition des droits détachés est, s'ils font l'objet d'une cession, réputé nul ;

— le prix d'acquisition des actions ou parts reçues à l'occasion de l'opération est réputé égal au prix des droits acquis dans ce but, à titre onéreux, augmenté, le cas échéant, de la somme versée par le souscripteur.

Sociétés non cotées à prépondérance immobilière

Les gains nets retirés de cessions à titre onéreux de valeurs mobilières ou de droits sociaux de sociétés non cotées dont *l'actif est principalement constitué d'immeubles* ou de droits portant sur ces biens relèvent exclusivement du régime d'imposition prévu pour les biens immeubles. 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.

Toutefois, les titres de sociétés immobilières pour le commerce et l'industrie non cotées sont assimilés à des titres cotés.

Placements en report

Les profits réalisés par les contribuables qui effectuent des placements en report constituent des revenus de créances soumis à l'impôt dans les conditions prévues aux articles 125 et 125 A du Code général des impôts. Corrélativement, les opérations de

1. La mesure de tempérament prévue en faveur des contribuables qui ne sont pas en mesure de justifier du prix d'acquisition de **titres déposés chez un intermédiaire ou cédés lors de leur introduction en Bourse** (évaluation de ce prix à **50 % du cours** de cotation de ces valeurs au jour du dépôt ou de l'introduction en Bourse) n'est applicable que dans le cadre des dispositions de l'article 92B du CGI (**cessions importantes de valeurs mobilières cotées**).

Elle ne peut être étendue aux **contribuables détenant plus de 25 % du capital social**, qui relèvent du régime défini à l'article 160 du CGI. (Rép. Péricard, AN 24 novembre 1986, p. 4367, n° 7825.)

Bourse effectuées par les intéressés dans le cadre de ces placements sont exonérées de l'impôt sur les opérations de Bourse et ne sont pas prises en compte pour le calcul des plus-values.

Régime particulier des OPCVM monétaires ou obligataires de capitalisation

À l'intérieur du seuil général de 332 000 F, il existe un seuil spécifique pour l'imposition des plus-values provenant de la cession de titres d'OPCVM monétaires ou obligataires de capitalisation.

Ce seuil est de :

- 166 000 F pour les cessions réalisées en 1993 ;
- 100 000 F pour les cessions de l'année 1994 ;
- 50 000 F pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 1995.

Exonération des plus-values de cession de titres d'OPCVM

a) Les plus-values de cession de titres d'OPCVM monétaires ou obligataires de capitalisation réalisées du 1^{er} octobre 1993 au 30 septembre 1994¹ sont exonérées à condition que le produit de la vente soit réinvesti, dans le délai d'un mois, dans l'acquisition, la construction ou la réalisation de travaux de reconstruction ou d'agrandissement ou de grosses réparations d'un immeuble affecté à l'habitation.

Cette exonération est applicable dans la limite d'un plafond de cessions de 600 000 F pour un contribuable célibataire, divorcé ou veuf et de 1 200 000 F pour un couple marié.

b) Une exonération analogue s'applique pour le même montant et pendant la même période si le cédant :

- investit le produit de la vente des OPCVM dans l'augmentation de capital en numéraire d'une société non cotée exerçant une activité industrielle ou commerciale et soumise à l'IS ;
- ou verse le montant de la vente sur un compte bloqué d'associé en vue d'une augmentation de capital.

Moins-values

Les pertes subies au cours d'une année sont imputables exclusivement sur les gains de même nature réalisés au cours de la même année ou des 5 années suivantes à condition de rentrer dans le champ d'application de l'imposition des plus-values.

1. Ce délai sera sans doute reporté au 31 décembre 1994 par la loi de finances rectificative pour 1994.



DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

DÉCLARATION DES PLUS-VALUES 1993

FORMULAIRE OBLIGATOIRE (ARTICLE 150 B DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS)

N° 2049

ccrfa

N° 19-321

• NOM, PRÉNOMS OU DÉNOMINATION : _____
 ADRESSE COMPLÈTE DU DOMICILE : _____

Pour remplir la déclaration, veuillez vous reporter à la notice explicative n° 2049 bis.

Vous devez déclarer les plus-values réalisées lors de la cession de biens meubles, immeubles et de droits immobiliers ou exorbitants sur des immeubles.

Si vous demandez le report d'imposition de la plus-value réalisée en cas d'échange de titres de sociétés non cotées à prépondérance immobilière, vous devez souscrire cette déclaration et la déclaration n° 2049 ter.

IDENTIFICATION DU BIEN CÉDÉ.

- IMMEUBLE (BÂTI OU NON BÂTI) :
 NATURE (construction, terrain à bâtir, terre agricole, etc.) : _____
 SITUATION (département, commune, rue, n°, lieu-dit) : _____
 POUR UN TERRAIN (superficie) : _____
- DROITS SOCIAUX AFFÉRENTS À DES IMMEUBLES :
 DÉNOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DONT VOUS DÉTENEZ LES TITRES : _____
 SIÈGE SOCIAL : _____
 NOMBRE DE TITRES CÉDÉS : _____ NUMÉROS DES TITRES : _____
- MEUBLE : précisez sa nature : _____
- BIJOU, OBJET D'ART, DE COLLECTION OU D'ANTIQUITÉ, si vous avez opté pour l'assujettissement à l'impôt sur le revenu (voir notice page 1 § 1) :
 NATURE DU BIEN : _____
- POUR UNE PLUS-VALUE PROFESSIONNELLE, OU RÉALISÉE COMME ASSOCIÉ D'UNE SOCIÉTÉ :
 NOM ET ADRESSE DE L'EXPLOITATION OU DE LA SOCIÉTÉ : _____

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA CESSION OU AU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ.

- NATURE ET DATE DE LA CESSION (ou transfert de la propriété) : _____
- NOM ET ADRESSE DU NOTAIRE OU DU RÉDACTEUR DE L'ACTE : _____
- NOM, PRÉNOMS ET ADRESSE DE L'ACQUÉREUR : _____

NATURE ET DATE DE L'ACQUISITION OU DE LA CONSTRUCTION.

- DATE D'ACQUISITION DU BIEN CÉDÉ
 (Pour un bien acquis à l'issue d'une opération de remembrement, voir notice p. 3, ② cas particuliers) : _____
 MODE D'ACQUISITION DU BIEN CÉDÉ* : À TITRE ONÉREUX PAR SUCCESSION PAR DONATION
- DATE DU DÉBUT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION :
 DATE D'ACQUISITION DU TERRAIN : _____
 MODE D'ACQUISITION DU TERRAIN* : À TITRE ONÉREUX PAR SUCCESSION PAR DONATION
- Cochez la case correspondante

En cas de cession d'un immeuble ou de droits portant sur des immeubles, vous pouvez, le cas échéant, bénéficier d'une exonération si vous disposez d'un patrimoine immobilier net excédant certaines limites : consultez la notice p. 1 § 8 ; vous n'avez pas alors à remplir les p. 2 et 3 de la déclaration, mais n'oubliez pas de compléter la p. 4.

DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE NETTE

PLUS-VALUE À COURT TERME \rightarrow BIENS MEUBLES DÉTENUS DEPUIS MOINS D'1 AN
 \rightarrow BIENS IMMOBILIERS ET DROITS SOCIAUX ASSIMILÉS DÉTENUS DEPUIS MOINS DE 2 ANS. (NOTICE p. 2 § IV)

• PRIX DE CESSON ou INDEMNITÉ D'EXPROPRIATION (notice 1)
A déduire : Commissions versées à des intermédiaires (remplir le cadre V), autres frais et taxes -

RESTE NET A

• PRIX DE REVIENT (notice 2 à 7) :

PRIX D'ACQUISITION DE VALEUR VÉNALE 2	FRAIS D'ACQUISITION 3	DÉPENSES DE CONSTRUCTION OU D'AMÉLIORATION 4	FRAIS DE VOIRIE 5	HONORAIRES 6	INTÉRÊTS D'EMPRUNTS 7
			= B		

• RÉDUCTION APPLICABLE POUR DURÉE DE DÉTENTION D'UN CHEVAL DE COURSE (notice 8)

PLUS-VALUE NETTE (A - B)	MONTANT DE LA RÉDUCTION COL. 1 x 15 %
1	2

C

(à reporter ci-dessus)
 • Fraction de plus-value réalisée comme associé d'une société de personnes ou d'une société immobilière non transparente ... X
 • Rapatriés d'outre-mer : fraction non encore imputée des moins-values subies au titre de l'indemnisation (notice 9) G
 PLUS-VALUE NETTE À COURT TERME [(A - B - C) + X] - G (à reporter cadre II) = D

PLUS-VALUE À LONG TERME \rightarrow BIENS MEUBLES DÉTENUS DEPUIS PLUS D'1 AN
 \rightarrow IMMOBILIERS ET DROITS SOCIAUX ASSIMILÉS DÉTENUS DEPUIS PLUS DE 2 ANS. (NOTICE p. 2 § IV)

• PRIX DE CESSON ou INDEMNITÉ D'EXPROPRIATION (notice 1)
A déduire : Commissions versées à des intermédiaires (remplir le cadre V), autres frais et taxes -

RESTE NET E

• PRIX DE REVIENT CORRIGÉ (notice 2 à 7) :

REPORTÉ, PAR RUBRIQUE, EN INDIQUANT LEUR NATURE, LES ÉLÉMENTS DU PRIX DE REVIENT EN AJOUTANT DE LIGNES QU'IL Y A D'ANNÉES D'ACQUISITION OU DE PAIEMENT DES DÉPENSES	MONTANT	ANNÉE D'ACQUISITION OU DE PAIEMENT DE LA DÉPENSE	COEFFICIENT D'ÉTROSION MONÉTAIRE 1	MONTANT LÉVÉ (COL. 2 x COL. 4)
	2	3	4	5
PRIX D'ACQUISITION ou VALEUR VÉNALE 2				
FRAIS D'ACQUISITION 3				
DÉPENSES DE CONSTRUCTION ou D'AMÉLIORATION 4				
FRAIS DE VOIRIE 5				
HONORAIRES 6				
INTÉRÊTS DES EMPRUNTS 7			1	
Total col. 5 à reporter ligne F =				F

• RÉDUCTION APPLICABLE POUR DURÉE DE DÉTENTION (notice 9, 10 et 11)

PLUS-VALUE NETTE (E - F)	NOMBRE D'ANNÉES DE POSSESSION AU-DELÀ DE LA 2 ^e (IMMOBILE) OU 1 ^{re} (MEUBLE)	TAUX DE LA RÉDUCTION 10	MONTANT DE LA RÉDUCTION (COL. 1 x COL. 3)	RÉDUCTION SUPPLÉMENTAIRE 11 POUR DÉTENTION D'UN CHEVAL DE COURSE			PLUS-VALUE NETTE APRÈS RÉDUCTION (COL. 1 + 7)
				NOMBRE D'ANNÉES DE DÉTENTION D'UN CHEVAL DE COURSE	TAUX DE LA RÉDUCTION (COL. 5 x 15 %)	MONTANT DE LA RÉDUCTION (COL. 1 x COL. 6)	
1	2	3	4	5	6	7	8
		Col. 2 x 35 % (Col. 2 + 5 %)					

H

(à reporter ci-dessus)
 • Fraction de plus-value réalisée comme associé d'une société de personnes ou d'une société immobilière non transparente ... Y
 • Rapatriés d'outre-mer : fraction non encore imputée des moins-values subies au titre de l'indemnisation (notice 9) I
 PLUS-VALUE NETTE À LONG TERME [(H + Y) - I] (à reporter cadre II) = J

II. DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE.

En cas de pluralité de cessions et de souscription de plusieurs déclarations, reportez l'ensemble des plus-values dans le cadre II de la déclaration afférente à la dernière opération intervenue et ne remplissez pas le cadre II des autres déclarations.

• - VOUS BÉNÉFICIEZ D'UN ABATTEMENT FAMILIAL POUR LA PREMIÈRE CÉSSION D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE IMPOSABLE (cf. notice 11) :

PORTÉE CI-DESSOUS LE MONTANT DE LA PLUS-VALUE NETTE CORRESPONDANTE (LIGNE 1)	NOMBRE D'ENFANTS VIVANTS OU REPRÉSENTÉS	VOUS POUVEZ DÉDUIRE UN ABATTEMENT FAMILIAL DE	VOTRE PLUS-VALUE IMPOSABLE S'ÉLÈVE À (COL. 1 - COL. 3)
1	2	3	4
			N

Chiffre à reporter ci-dessous cadre 1 ou 2 selon le cas

• - VOUS BÉNÉFICIEZ DANS TOUS LES CAS (après application éventuelle de l'abattement familial précédent) :

1 - SOIT DE L'ABATTEMENT GÉNÉRAL DE 6 000 F (cf. notice 11) :

NATURE DES PLUS-VALUES RÉALISÉES	REPORTÉZ LES CHIFFRES DES LIGNES D, J OU N SELON LA NATURE DES PLUS-VALUES :	DÉDUISEZ DANS L'ORDRE CI-DESSOUS ET JUSQU'À CONCURRENCE DE 6 000 F L'ABATTEMENT GÉNÉRAL :	VOTRE PLUS-VALUE IMPOSABLE S'ÉLÈVE À (COL. 2 - COL. 3) :
1	2	3	4
Plus-values à court terme			P
Plus-values à long terme			R

2 - SOIT DE L'ABATTEMENT SPÉCIAL DE 75 000 F EN CAS D'EXPROPRIATION OU DE CÉSSION AMIABLE À UNE COLLECTIVITÉ PUBLIQUE (cf. notice 11) :

NATURE DES PLUS-VALUES RÉALISÉES À L'OCCASION D'UNE EXPROPRIATION	PORTÉZ LES CHIFFRES DES LIGNES D, J OU N SELON LA NATURE DES PLUS-VALUES :	DÉDUISEZ DANS L'ORDRE CI-DESSOUS ET JUSQU'À CONCURRENCE DE 75 000 F L'ABATTEMENT SPÉCIAL :	VOTRE PLUS-VALUE IMPOSABLE S'ÉLÈVE À (COL. 2 - COL. 3) :
1	2	3	4
Plus-values à court terme			S
Plus-values à long terme			T

• TOTALISEZ CI-DESSOUS VOS PLUS-VALUES IMPOSABLES :

- Plus-values à COURT TERME (lignes P + S).....	F	A REPORTER SUR LA DÉCLARATION n° 2042, AU § 5
- Plus-values à LONG TERME (lignes R + T).....	F	
		▶ ligne RU.
		▶ ligne RV ou RW.
		ou cadre IV ci-dessous.

III. MODALITÉS PARTICULIÈRES D'IMPOSITION

Sous certaines conditions, vous pouvez bénéficier de modalités particulières d'imposition : cochez le (ou les) cas(s) correspondant à l'option choisie.

- JE DEMANDE LE PAIEMENT FRACTIONNÉ DE L'IMPOSITION (NOTICE 11) ; (NB : DANS CE CAS PORTÉZ LE MONTANT DE LA PLUS-VALUE LIGNE RV, PAGE 5, DE LA DÉCLARATION 2042) ;
 - JE DEMANDE LE REPORT DE L'IMPOSITION EN CAS DE CÉSSION DE TERRAIN À BÂTIR À UNE COLLECTIVITÉ PUBLIQUE (NOTICE 11) ;
 - JE DEMANDE L'IMPOSITION AU TITRE DE L'ANNÉE DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ EN CAS D'APPORTS OU DE CÉSSIONS DE TERRAINS À BÂTIR RÉALISÉS DANS LE CADRE DE LA LOI D'ORIENTATION FONCIÈRE DU 30-12-1967 (NOTICE 12b) ;
 - JE DEMANDE L'IMPOSITION AU TITRE DE L'ANNÉE DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ EN CAS D'EXPROPRIATION (NOTICE 11) ;
 - JE DEMANDE LES VERSEMENTS PROVISIONNELS EN MATIÈRE DE BAIL À CONSTRUCTION (NOTICE 11) ;
 - JE DEMANDE LE REPORT DE L'IMPOSITION PRÉVU EN CAS D'ÉCHANGE DE TITRES DE SOCIÉTÉS NON COTÉES À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (NOTICE 11) ;
 - JE DEMANDE L'EXONÉRATION PRÉVUE EN CAS DE RÉINVESTISSEMENT DANS L'ACQUISITION D'UNE RÉSIDENCE PRINCIPALE (NOTICE 11) :
- REMPLISSEZ LE OU LES CADRES CI-CONTRE :
- FRACTION EXONÉRÉE DE LA PLUS-VALUE : []
- FRACTION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE IMMÉDIATEMENT : []

IV. EXONÉRATION CONDITIONNELLE DES PLUS-VALUES DE CÉSSIONS DE TERRAINS SITUÉS DANS LES D.O.M.

(cf. notice III Cas particuliers).

Inscrivez dans le cadre ci-contre le montant de la plus-value imposable, déterminée ci-dessus dans les conditions de droit commun, et qui bénéficie d'une exonération conditionnelle. [] Ne reportez pas ce montant sur la déclaration n° 2042.

V. COMMISSIONS VERSÉES A DES INTERMÉDIAIRES : remplir le cadre ci-dessous.

NOM ET ADRESSE DES BÉNÉFICIAIRES	MONTANT DES SOMMES PAYÉES	DATE DES PAIEMENTS

A _____ le _____ Signature _____

ÉTAT DU PATRIMOINE (NOTICE P. 1, § 8)

Ce tableau ne doit être rempli que lorsque vous demandez à bénéficier de l'exonération des plus-values immobilières prévue en faveur des personnes dont le patrimoine immobilier n'excède pas 100 000 F ou 100 000 F par enfant à charge à partir du troisième enfant.

Après avoir rempli la page 1, portez ci-dessous tous les immeubles et les droits assimilés, y compris les biens cédés, dont tous, moins et les personnes composant votre foyer fiscal (sauf des propriétaires en France ou à l'étranger).

SITUATION DES IMMEUBLES 1	NATURE DES IMMEUBLES OU DES DROITS ASSIMILÉS 2	DESCRIPTION SOMMAIRE OU CONTENANCE 3	VALÉRIENNALE DES ÉCARTS JOUR DE LA CÉSSION 4	EMPRUNTS RESTANT À REMBOURSER		VALEUR RETENUE (COL. 5 - COL. 6)
				MONTANT 5	NOM ET ADRESSE DU PRÊTEUR 6	

Col. 1 : Situation (département, commune, rue, n°, lieu-dit et en outre, pour les terrains, désignation cadastrale).

Col. 2 : Pour les immeubles : bâtis ou non bâtis et affectation ou utilisation principale.

désignation (indivision, usufruit, nue-propriété, parts de sociétés immobilières transparentes, de sociétés immobilières, ...)

Col. 3 : Pour les immeubles : nombre de pièces ou superficie développée.

pour les terrains : superficie, pour les droits sur immeubles : nombre de titres ou pourcentage de participation.

Col. 4 : Valeur vénale réelle : prix normal de vente.

Col. 5 : Emprunts (capital restant à rembourser) contractés pour l'acquisition, la construction ou la réparation de l'immeuble, et dûment justifiés.

A la
(Signature)

NOTICE DE LA DÉCLARATION DES PLUS-VALUES 1993

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

Les principales nouveautés sont signalées par un trait vertical.

La déclaration de ces plus-values (n° 2049) doit être jointe à la déclaration n° 2042 de vos revenus de l'année au cours de laquelle la cession est intervenue (voir toutefois page 4, **10** et **16**). Vous devez déposer un imprimé distinct pour chaque bien cédé. Si pour une cession non visée dans les cas d'exonération ci-après, 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 page 1 § 8 et page 2 § 10 et 12).

Si vous êtes domicilié hors de France, une déclaration n° 2049 doit être déposée à l'appui de l'acte à enregistrer ou à publier (voir ci-après page 2 § III). Les moins-values éventuelles ne sont ni imputables sur les plus-values de même nature, ni déductibles des autres revenus.

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 des 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 les cas visés § III ;
- les plus-values réalisées sur la vente des objets précieux, sauf option du redevable pour l'imposition selon le régime général (voir ci-après § I) ;
- les plus-values réalisées sur la vente de métaux précieux soumises à une taxe forfaitaire.

I. PLUS-VALUES IMPOSABLES.

La présente notice traite de l'imposition des plus-values sur 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 épouse, ou les personnes à votre charge pour l'impôt sur le revenu.

En cas d'échange de titres de sociétés non cotées à prépondérance immobilière, vous devez déterminer le montant de la plus-value sur la déclaration n° 2049 et, si vous souhaitez bénéficier du report d'imposition, souscrire la déclaration n° 2049 ter.

PAR CESSIION A TITRE ONEREUX, 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 des cas d'exonération visés ci-après, vous devez donc souscrire une déclaration n° 2049, notamment, pour toutes cessions à titre onéreux :

- d'immeubles bâtis ou non bâtis ;
- de droits relatifs à des immeubles usufruit, nue-propriété, servitudes, droit de surélevation, parts de sociétés à prépondérance immobilière (S.A.R.L., S.A. non cotées, sociétés de personnes, sociétés civiles) ;
- de terrains divisés en lots destinés à être construits lorsque ces terrains n'ont pas été acquis à cet effet ;
- 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. (Attention ! 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. CESSIIONS OU OPÉRATIONS EXONÉRÉES

1. Les cessions dont le montant total net annuel n'exécède pas 30 000 F pour les immeubles et 20 000 F 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, 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 de 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.

Remarque : l'exonération ne s'applique pas aux plus-values résultant de la cession d'immeubles occupés à titre de résidence principale par les associés d'une société civile immobilière non dotée de la transparence fiscale.

3. La première cession d'un logement depuis le 1.1.1982 lorsque le cédant ou son conjoint 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 2 et 4 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 cessions de terrains à usage agricole ou forestier non exploités par le propriétaire, quand le prix net de cession, compte tenu de l'affectation de fait (et non cadastrale) excède pas, bâtiments compris, au m² :

- 26 F pour les vignobles à appellation contrôlée et cultures florales ; y F pour les cultures maraichères, fruitières, les raisins de table et les pépinières ;
- 7 F pour les vignobles produisant des vins délimités de qualité supérieure ;
- 5 F pour les autres vignobles ;
- 4 F pour les autres terres agricoles.

Ces prix sont à ventiler éventuellement. Cette exonération jouit quelle que soit l'affectation donnée à ces terrains par l'acquéreur. Les peuplements forestiers ne sont jamais imposables.

Pour les terrains à usage agricole ou forestier exploités par leur propriétaire, voir ci-après § III « 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 10-7-1970 (suppression de l'habitat insalubre) de l'article 23-10-1958, ou par la loi du 10-7-1970 (suppression de l'habitat insalubre). Cette exonération est subordonnée au rempli, dans les six mois de son paiement, de la totalité 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. (Joindre à la déclaration n° 2042 la pièce prouvant le rempli ou l'engagement de l'effectuer dans les six mois.)

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

b) Les cessions des autres meubles et, en cas d'option pour le régime général des plus-values, des objets d'art de collection ou d'antiquité possédés depuis au moins 21 ans ou 31 ans selon la date de cession du bien (cf. page 4 **10** ci-après).

8. Les cessions réalisées :

- par les titulaires de pensions vieillesse 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 en France et à l'étranger, y compris le bien cédé, ainsi que celui de leur conjoint et de leurs enfants à charge, n'exécède pas 400 000 F, augmenté de 100 000 F 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 page 4 de la déclaration n° 2049.

9. Les cessions des immeubles, y compris les terrains à bâtir, détenus depuis au moins 22 ans ou 32 ans et des meubles détenus depuis au moins 21 ans ou 31 ans, par suite des réductions applicables aux plus-values à long terme dont le taux est fonction de la date de cession. (cf. page 4, renvoi 11).

Pour un immeuble que le cédant a construit ou fait construire, le délai part de la date du début des travaux y compris pour le terrain, même si celui-ci a été acquis antérieurement.

Pour un immeuble acquis en l'état futur d'achèvement, on tient compte de la date de conclusion du contrat.

10. Les cessions de terrains situés dans les départements d'outre-mer. (voir III Cas particuliers).

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 (voir également 20).

12. A titre temporaire (du 25.11.93 au 31.12.94), les cessions de logement dont le produit est réinvesti dans l'acquisition ou la construction de la résidence principale du contribuable (cf. p. 4, renvoi 31).

III. CAS PARTICULIERS.

• 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 le double des limites prévues en matière de forfait ou d'évaluation administrative.

- 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 louer en meublé représente moins de 50 % de votre revenu global (avant déduction des charges et des déficits antérieurs) et moins de 150 000 F 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.

• **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 celles-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 cadre I page 2. Chaque associé souscrit également ce formulaire pour sa part de plus-value qu'il reportera directement sur une des lignes X ou Y (cadre I) avant de servir les cadres II et III.

• **PLUS-VALUES** réalisées lors de la cession à titre onéreux d'un terrain à bâtir (au sens de l'article 691-I du C.G.I.) situé dans un département d'outre-mer. Ces plus-values sont exonérées sous 5 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 quatre ans à compter de la date de l'acte. A l'expiration de ce délai, l'acquéreur ou le vendeur doit être en mesure de justifier de l'exécution des travaux prévus et de la destination donnée au terrain.

Le montant de la plus-value qui bénéficie de l'exonération conditionnelle doit être déterminé et déclaré sur l'imprimé n° 2049, au titre de l'année au cours de laquelle la cession est intervenue. Le montant de la plus-value est inscrit au cadre IV page 3, de la déclaration 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.

• PERSONNES ET SOCIÉTÉS DOMICILIÉES OU AYANT LEUR SIEGE A L'ÉTRANGER.

Les dispositions visées aux paragraphes ci-dessus s'appliquent également aux cessions réalisées par les personnes domiciliées hors de France. Toutefois :

- les cessions de meubles autres que celles concernant les bijoux, les objets d'art, de collection ou d'antiquité qui demeurent passibles de la taxe forfaitaire, ne sont pas imposables ;

— l'exonération tenant à l'importance du patrimoine immobilier (400 000 F augmentés de 100 000 F par enfant à charge à partir du troisième) n'est pas applicable. Ces redevables doivent en principe accrédiéter auprès de l'Administration un représentant domicilié en France qui s'engagera à remplir les formalités auxquelles ils sont soumis et à acquitter le prélevement en leur lieu et place. Toutes les cessions réalisées feront l'objet d'une déclaration n° 2090 visée par le représentant et déposée selon le cas :

- dans les deux mois de la date de l'acte à la Conservation des Hypothèques du lieu de la situation du bien vendu, en cas de cession d'immeuble ou de 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 prélevement du tiers devra accompagner le dépôt de la déclaration n° 2090.

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 que le cédant ait été fiscalement domicilié en France pendant au moins un an et qu'il ait eu la libre disposition du bien depuis son acquisition ou son achèvement ou pendant au moins trois ans si la libre disposition a débuté postérieurement à l'acquisition ou à l'achèvement. Cette exonération est applicable, dans les mêmes conditions, aux personnes qui n'ont pas leur domicile fiscal en France et qui sont des ressortissants des pays membres de la CEE ou de autres pays liés à la France par des traités internationaux qui interdisent les discriminations fiscales fondées sur la nationalité. Les personnes qui possèdent en France plusieurs résidences doivent indiquer au Service des Impôts, lors de la première cession, l'adresse de l'immeuble qu'il entend considérer comme leur résidence principale en France. A défaut et sauf dépôt de la déclaration n° 2090, cette première cession sera considérée comme bénéficiant du régime d'exonération "cession de résidence principale" en France.

Le contribuable peut opter pour le bénéfice de l'exonération prévue à l'article 150 C.II du C.G.I. (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 § II-3 et avoir été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant une durée d'au moins un an à un moment quelconque antérieurement à la cession.

IV. MODALITÉS D'IMPOSITION DES PLUS-VALUES.

Pour les 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'1 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'1 an pour les meubles, bénéficient du système du "quotient" dont l'effet est d'atténuer la progressivité de l'imposition : le cinquième du total des plus-values imposables est ajouté au revenu global net. L'impôt supplémentaire correspondant à cette fraction des plus-values est ensuite multiplié par 5 pour obtenir le montant de la cotation effectivement due à ce titre.

Pour les personnes domiciliées à l'étranger, ces plus-values, assujetties à un prélèvement libératoire, n'ont pas à être incorporées à la déclaration des revenus.

EXPLICATION DES RENVOIS DE LA DÉCLARATION

I. DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE NETTE.

1. PRIX DE CESSON OU INDEMNITÉ D'EXPROPRIATION.

Le prix de cession est le prix réel stipulé dans l'acte, augmenté, en cas échéant, de toutes les charges en capital ainsi que de toutes les indemnités stipulées au profit du cédant, et diminué du montant des taxes acquittées (T.V.A., complément de taxe foncière pour un terrain à bâtir) et des frais supportés (commission, indemnité d'éviction) par le vendeur lors de la cession.

Cas particuliers :

Nature de l'opération :	Le prix de cession est constitué par :
— vente 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 ou donation	— la valeur réelle du bien reçu en contrepartie du bien remis, augmentée éventuellement du montant de la soulte reçue, ou diminuée de la soulte payée
— 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 livrés de l'associé dans l'actif immobilier possédé par la société
— bail à construction	— v. ci-après 20

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 remplissage, 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 qu'il a été 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 :
<ul style="list-style-type: none"> • Construction édifiée sur un terrain dont le cédant était antérieurement propriétaire. • 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. • Bien acquis à la suite d'une opération de remembrement (quelle que soit la date de cette opération). • Bien ayant figuré depuis son acquisition à l'actif d'une entreprise et repris dans le patrimoine privé de l'exploitant. • Bien ayant fait partie du patrimoine privé et cédé après interruption à l'actif d'une entreprise. 	<ul style="list-style-type: none"> • Coût des travaux de construction et prix d'acquisition du terrain ou sa valeur vénale réelle à la date du début des travaux s'il a été acquis depuis plus de 22 ans ou 52 ans cf. 1. • Cf. 1) ci-dessus cas particuliers. • Prix d'acquisition du bien précédemment apporté à l'association ou remis à l'association. La plus-value est calculée à partir de la date et du prix d'acquisition du bien cédé et de la partie constitutive la plus ancienne dans le cas de vente de lots remembrements. • Valeur du bien au jour du retrait de l'actif. • Prix d'achat du bien [prix de cession égal à la valeur de l'inscription à l'actif] moins le prix de vente net 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).

Lorsque la cession porte sur une partie seulement d'un bien, le prix d'acquisition à retenir pour la détermination de la plus-value est celui 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'actes, droits de mutation (sauf pour les biens acquis à titre gratuit), T.V.A. 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, RENOVATION, AMÉLIORATION.

Ces dépenses sont prises en considération si elles n'ont pas déjà été prises en compte pour le calcul de l'impôt sur le revenu et ne présentent pas le caractère de dépenses 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 justifications de leur paiement, le cédant pourra évaluer les travaux réellement effectués, sauf 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.

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 immobilière.

7) INTÉRÊTS DES EMPRUNTS CONTRACTÉS POUR L'ACQUISITION, LA CONSTRUCTION OU LA RÉPARATION D'UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE.

Ils peuvent 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.

Le montant déductible est limité comme suit :

Année de conclusion des contrats	Nombre d'enfants	Montant maximum des intérêts annuels déductibles
Avant le 01.01.84	10	avant 1984 7 000 F + 1 000 F par personne à charge à compter de 1984 9 000 F + 1 500 F par personne à charge
Entre le 01.01.84 et le 01.01.85	5	9 000 F + 1 500 F par personne à charge
À compter du 01.01.85	5	15 000 F + 2 000 F par personne à charge
Entre le 01.06.86 et le 17/09/91	5	30 000 F + 2 000 F par personne à charge porté à 2 500 F pour le 2 ^e enfant et à 3 000 F à partir du 3 ^e enfant
À compter du 18/09/91	5	40 000 F pour un couple marié (10 000 F dans les autres cas) + 2 000 F par personne à charge porté à 2 500 F pour le 2 ^e enfant et à 3 000 F à partir du 3 ^e enfant

8) COEFFICIENT D'ÉROSION MONÉTAIRE

Lorsque les biens cédés ont été acquis depuis plus de 2 ans (immeubles) ou plus d'1 an (meubles), les éléments visés aux renvois 2 et 6 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 du paiement des dépenses ou des travaux effectués ou de la date des versements pour un immeuble acquis en l'état futur d'achèvement.

Année acquisition ou dépense	Coefficient à appliquer	Année acquisition ou dépense	Coefficient à appliquer	Année acquisition ou dépense	Coefficient à appliquer
1961	7,13	1972	6,83	1985	3,42
1962	6,81	1973	6,13	1986	3,32
1963	6,49	1974	5,65	1987	3,25
1964	6,28	1975	5,25	1988	3,22
1965	6,12	1976	4,96	1989	3,18
1966	5,96	1977	4,71	1990	3,15
1967	5,81	1978	4,48	1991	3,11
1968	5,56	1979	4,24	1992	3,08
1969	5,22	1980	3,97	1993	3,04
1970	4,96	1981	3,74	1994	3,02
1971	4,70	1982	3,56	1995	3,00

9) RÉDUCTION APPLICABLE AUX PLUS-VALUES DE CESSIONS DE CHEVAUX DE COURSE.

Les plus-values, à court terme et à long terme, de cessions de chevaux de course 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 septième 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 a atteint l'âge de 7 ans. En outre, il s'ajoute à l'abattement général de 3,33 % ou 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 deuxième année de détention du bien pour les immeubles et au-delà de la première année pour un meuble. Ce calcul est effectué, non par année civile, mais par période entière de douze mois à partir de la date d'entrée du bien dans le patrimoine du cédant, abstraction faite des fractions de période.

Exemple : immeuble acquis le 25 mars 1976 et revendu le 6 février 1993. Nombre de périodes entières de 12 mois écoulées entre la date d'entrée du bien dans le patrimoine et la date de la vente : 16. Chiffre à porter colonne 2 : 14.

Cas particuliers :

- Biens acquis à l'issue d'une opération de remembrement (cf. page 3 - 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. page 2, § 9.
- Cession d'un immeuble construit : la date à retenir pour l'application de la réduction est celle du début des travaux de construction.

PHILIPPE COLIN - GILLES GERVAISE - MARTINE ROSSETTI

Fiscalité pratique

Le présent ouvrage a pour vocation naturelle d'être le complément de *Fiscalité et entreprise* qui décrit les principes fondamentaux du système fiscal français.

Reprenant la logique de progression de l'ouvrage de référence, les chapitres de Fiscalité pratique sont composés de trois parties : les mises à jour de *Fiscalité et entreprise*, qui ne paraît que tous les deux ans, les approfondissements consacrés à des thèmes tels que l'Impôt de Solidarité sur la Fortune ou les droits de succession qui n'ont pas, volontairement, été abordés dans l'ouvrage précité et les applications pratiques élaborées selon les principes de la méthode de cas.

À eux seuls, les cas pratiques et leur corrigé, complets et assortis des imprimés de déclaration correspondant à l'impôt étudié, en font un outil pédagogique autonome pour les étudiants soucieux de tester leurs connaissances et de préparer au mieux les épreuves de droit fiscal du DECS, des universités ou grandes écoles.

Mises à jour chaque année, les treize études de cas couvrent les principaux impôts du système fiscal français.

Indispensable pour la préparation aux examens d'expertise comptable ou universitaires.

Philippe Colin est diplômé de l'École nationale des Impôts et Docteur en droit fiscal (Paris I). Après une expérience de dix ans dans l'administration fiscale en tant qu'inspecteur des impôts, il partage actuellement son temps entre le conseil et l'enseignement à l'université et au Groupe HEC.

Gilles Gervaise est diplômé de l'ESCP et de l'Institut de Droit des Affaires, expert-comptable. Après avoir dirigé la consolidation financière de CEA Industrie, il est devenu chef du Service financier au groupe CEA. Il est également professeur à l'INTEC du CNAM.

Martine Rossetti est titulaire du DESS de fiscalité internationale (Paris XI) et du DESS de fiscalité appliquée (Paris XIII). Après une expérience de huit ans d'enseignement dans diverses universités et grandes écoles de commerce et de deux ans au sein du cabinet d'avocats Deloitte et Touche, elle a rejoint le département fiscal et juridique du Groupe HEC en tant qu'assistante pédagogique.



ISBN : 2 7117 7441 4



Participant d'une démarche de transmission de fictions ou de savoirs rendus difficiles d'accès par le temps, cette édition numérique redonne vie à une œuvre existant jusqu'alors uniquement sur un support imprimé, conformément à la loi n° 2012-287 du 1^{er} mars 2012 relative à l'exploitation des Livres Indisponibles du XX^e siècle.

Cette édition numérique a été réalisée à partir d'un support physique parfois ancien conservé au sein des collections de la Bibliothèque nationale de France, notamment au titre du dépôt légal. Elle peut donc reproduire, au-delà du texte lui-même, des éléments propres à l'exemplaire qui a servi à la numérisation.

Cette édition numérique a été fabriquée par la société FeniXX au format PDF.

La couverture reproduit celle du livre original conservé au sein des collections de la Bibliothèque nationale de France, notamment au titre du dépôt légal.

*

La société FeniXX diffuse cette édition numérique en accord avec l'éditeur du livre original, qui dispose d'une licence exclusive confiée par la Sofia – Société Française des Intérêts des Auteurs de l'Écrit – dans le cadre de la loi n° 2012-287 du 1^{er} mars 2012.

Avec le soutien du

