

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

9 B-1-04

N° 54 du 19 MARS 2004

DOMAINE IMMOBILIER – REFORME DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES
INCIDENCES AU PLAN DOMANIAL EN MATIERE DE REDACTION DES ACTES ET DE PAIEMENT DU PRIX

NOR : BUD L 04 00041 J

Bureau F 3

PRESENTATION

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

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

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

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

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

•

- 1 -

19 mars 2004

3 507054 P - C.P. n° 817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

I.S.S.N. 0982 801 X

DGI - Bureau L 3, 64-70, allée de Bercy - 75574 PARIS CEDEX 12

Directeur de publication : Bruno PARENT

Responsable de rédaction : Sylviane MIROUX

Impression : ACTIS S.A.

Abonnement : 149 € TTC

Prix au N° : 3,50 € TTC

146, rue de la Liberté - 59601 Maubeuge

INTRODUCTION **1**

Section 1 : Obligations déclaratives et de paiement

Sous-section 1 : Rôle des services des domaines **2**

Sous-section 2 : Rôle du comptable public **7**

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

INTRODUCTION

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

En effet, des obligations déclaratives et de paiement spécifiques sont prévues en cas de cession volontaire ou forcée à une collectivité publique constatée par un acte passé en la forme administrative. Sont concernés les actes de cession au profit de l'Etat, des établissements publics nationaux, des groupements d'intérêt public, ou d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public local désigné à l'article L 1311-5 du code général des collectivités territoriales.

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

Section 1 : Obligations déclaratives et de paiement

Sous-section 1 : Rôle des services des domaines

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

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

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

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

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

Sous-section 2 : Rôle du comptable public

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

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

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

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

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

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

- adresse de la recette des impôts du domicile du cédant ;
- prix de cession de chacun des biens ;
- prix d'acquisition du bien, ou s'il s'agit d'une acquisition à titre gratuit, du nom du précédent propriétaire, de son domicile et, éventuellement, de la date de son décès.

12. Exemple :

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le vendeur déclare :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'administrateur civil,
chef du bureau F 3

Rémi VAN LEDE