

Lorsque la cession porte sur des titres de sociétés ou de groupements qui détiennent des peuplements forestiers, l'impôt est diminué d'un abattement de 10 € par année de détention des titres et par hectare de peuplement, à concurrence de leur valeur (CGI art. 150 VF, III). Cet abattement ne s'applique pas aux prélèvements sociaux.

32550

CGI art. 150
VG,
I-2° et III,
150 VH

et
CGI ann. II
art. 74 SH
IMMO-II-18000 s

L'impôt est payable immédiatement. Il est déclaré sur l'imprimé n° 2048 M qui doit être déposé en double exemplaire, accompagnée du paiement, au service des impôts du domicile du vendeur dans le mois de la cession.

Aucune déclaration n'est à souscrire en l'absence de plus-value imposable.

Précisions

a. L'administration peut adresser au contribuable une **demande de justifications** des éléments servant de base au calcul de la plus-value (LPF art. L 16, al. 2) (n° 78000). En cas d'absence de réponse ou de réponse insuffisante après notification d'une mise en demeure, la plus-value peut être évaluée d'office (LPF art. L 73, 5°) (n° 79090). Le défaut ou le retard de déclaration sont, quant à eux, susceptibles d'entraîner une taxation d'office (LPF art. L 66, 1°) (n° 79060 s.).

b. Les contribuables qui bénéficiaient au 31 décembre 1999 d'un **report d'imposition** de plus-values réalisées dans le cadre d'un échange de titres de société à prépondérance immobilière (n° 32535) doivent, lors de la cession des titres, remplir l'imprimé spécial 2048 M bis.

b. Expropriation**32570**

L'expropriation pour cause d'utilité publique étant assimilée à une cession à titre onéreux, la plus-value réalisée à cette occasion est en principe taxable suivant les règles habituelles. Toutefois, en raison du caractère forcé de la cession, des règles particulières d'imposition sont prévues. La plus-value peut même être totalement exonérée en cas de remploi de l'indemnité d'expropriation dans l'achat d'un bien immobilier.

Ces règles, exposées ci-après, s'appliquent en principe uniquement aux plus-values réalisées à la suite d'une **déclaration d'utilité publique** prononcée en vertu du titre I, chapitre I, du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (ou en vertu de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1970 relative à la suppression de l'habitat insalubre), sans distinguer suivant que le transfert de propriété s'opère en cours de procédure par voie d'accord amiable ou en vertu d'une ordonnance du juge de l'expropriation. L'administration accorde toutefois également le bénéfice de l'exonération sous condition de remploi (n° 32600) aux plus-values de cessions de **biens immobiliers exposés à un risque naturel majeur** effectuées dans le cadre de la procédure d'acquisition amiable mentionnée à l'article L 561-3, I du Code de l'environnement (Rép. Zimmermann : AN 2 mai 2006 p. 4666 n° 84152).

32580

CGI ann. II
art. 74 SC
IMMO-II-6900 s

Prix de cession Le prix de cession à retenir pour la détermination de la plus-value est constitué par l'**indemnité principale d'expropriation**, à l'exclusion des indemnités accessoires non représentatives de la valeur des biens cédés (par exemple : indemnités de emploi, indemnités pour frais de déménagement, pour perte de loyer, pour trouble de jouissance, pour récoltes non levées...).

32590

CGI art. 150
VG,
II-1° et 2°
IMMO-II-12000 s
et 12300 s

Déclaration et paiement de l'impôt En cas d'expropriation constatée par une **ordonnance judiciaire**, la déclaration n° 2048 IMM est déposée et l'impôt acquitté par le contribuable au service des impôts de son domicile dans le mois qui suit le versement du prix.

En cas d'expropriation constatée par un **acte passé en la forme administrative**, la déclaration est remise à la collectivité publique cessionnaire préalablement à la formalité de publicité foncière. L'impôt est alors payé au service des impôts du domicile du cédant, par le comptable public assignataire, sur le prix dû au vendeur au vu de la déclaration transmise à la collectivité publique.

32600

CGI art. 150 U,
II-4°
IMMO-II-4800 s

Exonération sous condition de remploi La plus-value peut être totalement exonérée à condition que le cédant procède au remploi intégral de l'indemnité principale dans l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles. Cette condition est réputée satisfaite si 90 % de l'indemnité est effectivement utilisée à cet effet (Inst. 8-M-1-04 fiche 2 n° 41).

Le remploi doit être effectué dans un **délai** de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité (ou de son solde en cas de paiement fractionné).

L'affectation du **bien acheté en remploi** peut être différente de celle du bien exproprié, l'exonération est ainsi accordée en cas d'achat d'un immeuble bâti en remplacement d'un terrain nu (et inversement), ou en cas d'achat d'un immeuble à usage professionnel en remplacement d'un immeuble d'habitation. L'indemnité peut aussi être remployée dans l'achat de droits relatifs à des immeubles (nue-propiété, usufruit, droits indivis), mais pas dans l'achat de parts ou actions de sociétés ou groupements même si l'actif est exclusivement composé d'immeubles (GFA, SCPI, Sicomi, SII...) (Inst. 8-M-1-04 fiche 2 n° 45, 47 et 48).