

DÉCLARATION DE PLUS-VALUE SUR LES CESSIONS D'IMMEUBLES OU DE DROITS IMMOBILIERS

Impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière (CGI_{SM}, art. 150 U et 150 UC-I)
Prélèvement dû par les non-résidents assujettis ou non à l'impôt sur le revenu (CGI_{SM}, art. 244 bis A)

RÉDACTEUR DE L'ACTE

NOM :

ADRESSE :

NUMÉRO CRPCEN :

DÉSIGNATION DU CÉDANT (SI L'IMMEUBLE EST DÉTENU PAR UNE SOCIÉTÉ OU PAR UN FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER, REMPLIR PAGE 3)

NOM ET PRÉNOMS OU FORME ET DÉNOMINATION SOCIALE :

ADRESSE DU DOMICILE OU SIÈGE SOCIAL :

PAYS :

NUMÉRO SIREN ET CODE ACTIVITÉ :

DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT ACCRÉDITÉ POUR LES NON-RÉSIDENTS OU LES ASSOCIÉS OU PORTEURS DE PARTS NON-RÉSIDENTS

NOM ET PRÉNOMS OU FORME ET DÉNOMINATION SOCIALE :

ADRESSE DU DOMICILE OU DU SIÈGE SOCIAL :

Engagement du représentant : Je soussigné, agissant en qualité de⁽¹⁾, accepte de représenter le vendeur non-résident désigné ci-dessus ou les associés ou porteurs de parts non-résidents de la société cédante ou du fonds de placement immobilier (FPI) désigné ci-dessus, dans les conditions prévues à l'article 244 bis A du code général des impôts de la collectivité de Saint-Martin. Je m'engage, en conséquence, à acquitter en ses (leurs) lieu(x) et place(s), le prélèvement exigible au titre de la cession décrite ci-dessus, tant en vertu de la présente déclaration que d'un éventuel contrôle ultérieur, ainsi que l'amende qui pourrait être appliquée. Cet engagement vaut tant pour le principal du droit exigible au titre de l'année de la cession que pour les pénalités qui pourraient être appliquées.

Fait à, le Signature (précédée de la mention « lu et approuvé »)

⁽¹⁾ Si le représentant est une personne morale, indiquer la qualité du signataire (gérant, président-directeur général...).

DÉSIGNATION DU BIEN CÉDÉ

NATURE (construction, terrain à bâtir, terre agricole...) :

SUPERFICIE :

DÉSIGNATION CADASTRALE :

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA CESSION

NATURE ET DATE DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ :

NOM OU DÉNOMINATION DE L'ACQUÉREUR :

ADRESSE OU SIÈGE SOCIAL DE L'ACQUÉREUR :

NUMÉRO SIREN ET CODE D'ACTIVITÉ :

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

DATE D'ACQUISITION DU BIEN CÉDÉ :

DATE DU DÉBUT DES TRAVAUX (POUR UNE CONSTRUCTION) :

DATE D'ACQUISITION DU TERRAIN (POUR UNE CONSTRUCTION) :

MODE D'ACQUISITION DU BIEN CÉDÉ :

- À TITRE ONÉREUX
 PAR SUCCESSION
 PAR DONATION

LE BIEN CÉDÉ EST-IL DÉTENU EN INDIVISION ? NON OUI

POURCENTAGE DÉTENU EN INDIVISION : %

DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE

10. PRIX DE CESSION OU INDEMNITÉ D'EXPROPRIATION	=	€	
11. CHARGES ET INDEMNITÉS SUPPORTÉES PAR L'ACQUÉREUR	+	€	
12. FRAIS ET TAXES SUPPORTÉS PAR LE VENDEUR (NOTAMMENT FRAIS DE REPRÉSENTATION FISCALE)	-	€	
13. PRIX DE CESSION CORRIGÉ (LIGNE 10 + LIGNE 11 – LIGNE 12)			= €
20. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VÉNALE	=	€	
21. CHARGES ET INDEMNITÉS (MONTANT RÉEL)	+	€	
22. FRAIS D'ACQUISITION : * À TITRE GRATUIT (MONTANT RÉEL)	+	€	
* À TITRE ONÉREUX (MONTANT RÉEL OU FIXÉ À 8 % DU PRIX D'ACQUISITION)	+	€	
23. DÉPENSES DE CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION, AGRANDISSEMENT OU AMÉLIORATION (MONTANT RÉEL OU 15 % DU PRIX D'ACQUISITION)	+	€	
24. FRAIS DE VOIRIE, RÉSEAUX ET DISTRIBUTION	+	€	
25. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VÉNALE CORRIGÉ (LIGNE 20 + LIGNE 21 + LIGNE 22 + LIGNE 23 + LIGNE 24)			= €
26. PLUS-VALUE BRUTE AVANT ABATTEMENT (LIGNE 13 – LIGNE 25)			= €
27. ABATTEMENT (20 000 € DANS LA LIMITE DU MONTANT MENTIONNÉ LIGNE 26, UNIQUEMENT SI L'IMMEUBLE EST DÉTENU DEPUIS AU MOINS 5 ANS)			- €
30. PLUS-VALUE BRUTE (LIGNE 26 – LIGNE 27)			= €

DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE

40. ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION			
41. NOMBRE D'ANNÉES DE DÉTENTION AU-DELÀ DE LA 7 ^{ÈME} ANNÉE			
42. TAUX DE LA RÉDUCTION (VOIR TABLEAU EN PAGE 6)		%	
43. MONTANT DE LA RÉDUCTION (LIGNE 30 X LIGNE 42)			- €
44. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE (LIGNE 30 - LIGNE 43)			= €
50. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE GLOBALE = (LIGNE 44 OU TOTAL DES LIGNES 44 SI PLUSIEURS DÉCLARATIONS)			= €

Lorsqu'une même cession porte sur des biens pour lesquels sont prévues des règles différentes (acquisitions successives de fractions divisées ou indivises notamment), il convient de remplir les lignes 10 à 44 pour chacune des fractions (utiliser plusieurs pages 2).

CESSION PAR UNE SOCIÉTÉ OU UN FPI. DÉTERMINATION DE LA QUOTE-PART DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE (REMPILIR LA PAGE 3)

51. POURCENTAGE DÉGAGÉ CASE A (PAGE 3) X LIGNE 50	=	€
52. POURCENTAGE DÉGAGÉ CASE B (PAGE 3) X LIGNE 50	=	€
53. POURCENTAGE DÉGAGÉ CASE C (PAGE 3) X LIGNE 50	=	€

LIQUIDATION DES DROITS ET MODE DE PAIEMENT

60. MONTANT DE L'IMPÔT (VOIR TABLEAU PAGE 3)		
61. MONTANT DÛ PAR LES PERSONNES PHYSIQUES RÉSIDENTES OU NON RÉSIDENTES DE SAINT-MARTIN		
IMPOSITION À 20 % [LIGNE 50 OU (LIGNE 51 + LIGNE 52 + LIGNE 53)] x 20 %	=	€
62. MONTANT DÛ PAR LES AUTRES NON-RÉSIDENTS		
IMPOSITION À 33,1/3 % [LIGNE 50 OU LIGNE 300] x 33,1/3 %	=	€
IMPOSITION À 10 % OU 16 % OU 22,22 % DES PERSONNES MORALES NON ASSUJETTIES À L'IR, ÉTABLIES HORS DE SAINT-MARTIN (LIGNE 300 x 10 % OU 16 % OU 22,22 %)	=	€
64. MONTANT DE L'IMPÔT DÛ (LIGNE 61 + LIGNE 62)	=	€
65. PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX ÉVENTUELS (UTILISEZ L'IMPRIMÉ 2048-IMM-SD DE L'ADMINISTRATION FISCALE DE L'ÉTAT)	+	€
TOTAL À PAYER (LIGNE 64 + LIGNE 65)	=	€

En cas de paiement par chèque, l'établir à l'ordre du trésor public

À, le signature du cédant :

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

PRISE EN RECETTE	PRISE EN CHARGE
N° DATE :	N° DATE :
DROITS	DROITS
PÉNALITÉS	PÉNALITÉS

LORSQUE L'IMMEUBLE EST DÉTENU PAR UN FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER OU UNE SOCIÉTÉ OU UN GROUPEMENT DONT LES BÉNÉFICIAIRES SONT IMPOSÉS AU NOM DES ASSOCIÉS, REMPLIR LE CADRE CI-DESSOUS.

DÉSIGNATION DES ASSOCIÉS OU PORTEURS DE PARTS PRÉSENTS À LA DATE DE CESSIION DE L'IMMEUBLE							
	IDENTIFICATION DES ASSOCIÉS OU PORTEURS DE PARTS (SI LE NOMBRE D'ASSOCIÉS EST SUPÉRIEUR À 3, UTILISER PLUSIEURS « PAGE 3 »)	PARTS DES DROITS SOCIAUX SOUMIS AU RÉGIME					
		PLUS-VALUES DES PARTICULIERS ⁽¹⁾			PLUS-VALUES DES SOCIÉTÉS (CF. PAGE 5)		PLUS-VALUE PROFES- SIONNELLES BIC, BNC, BA, IS
		RÉSIDENTS DE SAINT- MARTIN	NON-RÉSIDENTS				
			RÉSIDENTS D'UN ÉTAT MEMBRE DE L'EEE ⁽²⁾	RÉSIDENT D'UN AUTRE ÉTAT	10, 16 OU 22,22 %	33,1/3 %	
20 %	20 %	20 %					
1	NOM OU DÉSIGNATION : PERSONNE : <input type="checkbox"/> PHYSIQUE <input type="checkbox"/> MORAL ADRESSE (DOMICILE OU SIÈGE) : NUMÉRO SIREN :	%	%	%	%	%	%
2	NOM OU DÉSIGNATION : PERSONNE : <input type="checkbox"/> PHYSIQUE <input type="checkbox"/> MORAL ADRESSE (DOMICILE OU SIÈGE) : NUMÉRO SIREN :	%	%	%	%	%	%
3	NOM OU DÉSIGNATION : PERSONNE : <input type="checkbox"/> PHYSIQUE <input type="checkbox"/> MORAL ADRESSE (DOMICILE OU SIÈGE) : NUMÉRO SIREN :	%	%	%	%	%	%
% DES CASES A, B ET C À UTILISER POUR DÉTERMINER LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (LIGNES 51, 52 ET 53 PAGE 2).		A	B	C	D	DA	
% DE LA CASE D ET DA À UTILISER POUR DÉTERMINER LA QUOTE-PART DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE (LIGNE 300 PAGE 4)		%	%	%	%	%	
MONTANT DU PRIX DE CESSIION CORRESPONDANT AUX DROITS SOCIAUX DES NON-RÉSIDENTS (TOTAL DES POURCENTAGES DÉGAGÉS AUX CASES B, C, D ET DA MULTIPLIÉ PAR LA LIGNE 10 OU LA LIGNE 100).	 €					

⁽¹⁾ Y compris pour les sociétés dont les bénéfices sont imposés au nom des associés.

⁽²⁾ EEE = Espace économique européen

LORSQUE LE PRÉLÈVEMENT EST DÛ PAR DES SOCIÉTÉS NON RÉSIDENTES NON ASSUJETTIES À L'IMPÔT SUR LE REVENU, REMPLIR LE CADRE CI-DESSOUS.

DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE ⁽¹⁾		
100. PRIX DE CESSION OU INDEMNITÉ D'EXPROPRIATION	=	€
110. FRAIS ET INDEMNITÉS SUPPORTÉS PAR L'ACQUÉREUR	+	€
120. FRAIS ET TAXES SUPPORTÉS PAR LE VENDEUR	-	€
130. PRIX DE CESSION CORRIGÉ (LIGNE 100 + LIGNE 110 – LIGNE 120)		= €
200. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VÉNALE	=	€
210. FRAIS D'ACQUISITION	+	€
220. DÉPENSES DE CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION, AGRANDISSEMENT OU AMÉLIORATION ⁽²⁾	+	€
230. CORRECTION APPLICABLE AUX IMMEUBLES BÂTIS (REPORT DU TOTAL DE LA COLONNE B CI-DESSOUS)	-	€
240. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VÉNALE CORRIGÉE (LIGNE 200 + LIGNE 210 + LIGNE 220 + OU – LIGNE 230)		= €

DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE	
300. PLUS-VALUE IMPOSABLE (À PRENDRE EN COMPTE POUR LE CALCUL DE LA LIGNE 62 PAGE 2) (LIGNE 130 – LIGNE 240 OU (LIGNE 130 – LIGNE 240) X POURCENTAGE DÉGAGÉ CASE D OU DA DE LA PAGE 3] SI LA SOCIÉTÉ ÉTRANGÈRE EST ASSOCIÉE D'UNE SOCIÉTÉ QUI RELÈVE DES ARTICLES 8 À 8TER DU CGI_{SM} ET DONT LE SIÈGE EST À SAINT-MARTIN.	=

CORRECTION APPLICABLE AU PRIX D'ACQUISITION OU À LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES BÂTIS		
NATURE IMMEUBLE BÂTI OU DÉPENSE ⁽³⁾	PRIX OU VALEUR NET(TE), MONTANT DES DÉPENSES ⁽⁴⁾	RÉINTÉGRATION DES AMORTISSEMENTS AFFÉRENTS AUX BIENS CÉDÉS
	COLONNE A	COLONNE B
	€	€
	€	€
	€	€
	€	€
	€	€
	€	€
	€	€
	€	€
TOTAL DE LA COLONNE B (À REPORTER LIGNE 230 CI-DESSUS)		€

⁽¹⁾ Le prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI_{SM} n'est pas applicable aux cessions d'immeubles réalisées par des personnes morales ou organismes dont le siège social est situé hors de Saint-Martin et qui exploitent à Saint-Martin une entreprise industrielle, commerciale ou agricole ou y exercent une profession non commerciale à laquelle ces immeubles sont affectés, étant observé que la location nue d'un immeuble bâti n'est pas, en principe, constitutive d'une activité commerciale.

Pour ne pas être soumis au prélèvement, l'immeuble doit être affecté à cette exploitation à Saint-Martin et être inscrit, à la date de la cession, selon le cas, soit au bilan fiscal, soit au tableau des immobilisations établi pour la détermination du résultat imposable du cédant. En pratique, les contribuables concernés indiqueront sur la présente déclaration, à la place du décompte de la plus-value ci-dessus, la mention « Néant - plus-value professionnelle » et devront justifier, à l'appui de cette déclaration, du respect des conditions prévues pour l'application de cette disposition. Lorsque les contribuables concernés sont associés de société dont le siège est situé à Saint-Martin, ils sont tenus d'indiquer, sur le tableau de la page 3, leur part de droits sociaux dans la colonne « Plus-values professionnelles ».

⁽²⁾ Les dépenses s'entendent non seulement des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement ou amélioration, mais plus généralement de toutes les dépenses ayant pour contrepartie un accroissement de la valeur de l'actif selon les règles comptables et fiscales saint-martinoises.

⁽³⁾ Si la correction est afférente à un immeuble bâti, indiquer « I » ; si elle concerne une dépense, indiquer « D ».

⁽⁴⁾ En regard de la lettre « I », indiquer le prix ou la valeur net(te) correspondant à l'immeuble bâti. En regard de la lettre « D », indiquer le montant des dépenses afférentes au seul immeuble bâti.

RAPPEL DES TAUX D'IMPOSITION ⁽¹⁾		
❶ CÉDANT : PERSONNE PHYSIQUE		
RÉSIDENT DE SAINT-MARTIN		20 % OU IMPÔT SUR LE REVENU ⁽²⁾
RÉSIDENT HORS DE SAINT-MARTIN	RÉSIDENT DE FRANCE OU D'UN ÉTAT MEMBRE DE L'ESPACE ÉCONOMIQUE EUROPÉEN	20 %
	RÉSIDENT D'UN AUTRE ÉTAT	20 %
❷ CÉDANT : PERSONNE MORALE SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS		
SIÈGE À SAINT-MARTIN		IMPOSITION À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS DANS LES CONDITIONS DE DROIT COMMUN (10 %, 16 % OU 22,22 %) ⁽⁴⁾
SIÈGE HORS DE SAINT-MARTIN	RÉSIDENT DE FRANCE OU D'UN ÉTAT MEMBRE DE L'ESPACE ÉCONOMIQUE EUROPÉEN	IMPOSITION À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS DANS LES MÊMES CONDITIONS (ASSIETTE ET TAUX) QUE CELLES PRÉVUES POUR LES PERSONNES MORALES AYANT LEUR SIÈGE À SAINT-MARTIN (10 %, 16 % OU 22,22 %)
	RÉSIDENT D'UN AUTRE ÉTAT	IMPOSITION À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS DANS LES MÊMES CONDITIONS (ASSIETTE ET TAUX) QUE CELLES PRÉVUES POUR LES PERSONNES MORALES AYANT LEUR SIÈGE À SAINT-MARTIN (10 %, 16 % OU 22,22 %)
❸ CÉDANT : FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER (FPI), SOCIÉTÉ OU GROUPEMENT DONT LES RÉSULTATS SONT IMPOSÉS AU NOM DES ASSOCIÉS		
FPI, SOCIÉTÉ OU GROUPEMENT DONT LE SIÈGE EST À SAINT-MARTIN	ASSOCIÉ OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE PHYSIQUE ⁽³⁾	APPLICATION AUX ASSOCIÉS DES RÈGLES APPLICABLES AUX CÉDANTS PERSONNES PHYSIQUES (CF. ❶)
	ASSOCIÉ OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE MORALE SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS ⁽³⁾	APPLICATION AUX ASSOCIÉS DES RÈGLES APPLICABLES AUX CÉDANTS PERSONNES MORALES SOUMISES À L'IS (CF. ❷)
	ASSOCIÉ OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE MORALE NON SOUMISE À L'IS ET DONT LE SIÈGE EST HORS DE SAINT-MARTIN	33,1/3 %
FPI, SOCIÉTÉ OU GROUPEMENT DONT LE SIÈGE EST HORS DE SAINT-MARTIN	ASSOCIÉ OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE PHYSIQUE :	
	- RÉSIDENT DE SAINT-MARTIN, DE FRANCE OU D'UN ÉTAT MEMBRE DE L'ESPACE ÉCONOMIQUE EUROPÉEN	20 %
	- RÉSIDENT D'UN AUTRE ÉTAT	20 %
	ASSOCIÉ OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE MORALE NON SOUMISE À L'IS :	
	- ET DONT LE SIÈGE EST À SAINT-MARTIN, EN FRANCE OU DANS UN ÉTAT MEMBRE DE L'ESPACE ÉCONOMIQUE EUROPÉEN	33,1/3 %
- ET DONT LE SIÈGE EST DANS UN AUTRE ÉTAT	33,1/3 %	
	ASSOCIÉ OU PORTEUR DE PARTS, PERSONNE MORALE SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	APPLICATION AUX ASSOCIÉS DES RÈGLES APPLICABLES AUX CÉDANTS PERSONNES MORALES SOUMISES À L'IS (CF. ❷)

(1) En ce qui concerne la législation applicable en matière de prélèvements sociaux, il convient notamment de se reporter aux indications mentionnées sur l'imprimé 2048-IMM-SD prévu pour l'application des dispositions prévues par le code général des impôts de l'État.

(2) Dans le cas où l'immeuble est affecté à l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole, l'impôt sur la plus-value n'est pas dû lors de la présentation à la formalité de l'acte de cession.

(3) Directement ou par l'intermédiaire d'une personne morale ayant son siège à Saint-Martin et dont les bénéfices sont imposés au nom des associés.

(4) Dans ce cas, l'impôt n'est pas dû lors de la présentation à la formalité de l'acte de cession.

TAUX DE L'ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION

NOMBRE D'ANNÉES PLEINES DE DÉTENTION DE L'IMMEUBLE CÉDÉ	TAUX DE L'ABATTEMENT APPLICABLE À LA PLUS-VALUE DE CESSIION	
	TAUX APPLICABLE PAR ANNÉE DE DÉTENTION ⁽¹⁾	TAUX CUMULÉS
0	0 %	0 %
1	0 %	0 %
2	0 %	0 %
3	0 %	0 %
4	0 %	0 %
5	0 %	0 %
6	0 %	0 %
7	0 %	0 %
8	2 %	2 %
9	2 %	4 %
10	2 %	6 %
11	2 %	8 %
12	2 %	10 %
13	2 %	12 %
14	2 %	14 %
15	2 %	16 %
16	2 %	18 %
17	2 %	20 %
18	2 %	22 %
19	2 %	24 %
20	2 %	26 %
21	4 %	30 %
22	4 %	34 %
23	4 %	38 %
24	4 %	42 %
25	4 %	46 %
26	4 %	50 %
27	6 %	56 %
28	6 %	62 %
29	6 %	68 %
30	6 %	74 %
31	6 % (plafonné à 1 %)	75 %
> 31	6 % mais sans effet compte tenu du plafonnement	75 %

⁽¹⁾ Le taux par année de détention est fixé à 2 % au-delà de la 7^{ème}, 4 % au-delà de la 20^{ème} et 6 % au-delà de la 26^{ème}.