

# BTS NOTARIAT

## TECHNIQUES NOTARIALES – U5

SESSION 2016

---

Durée : 5 heures

Coefficient : 6

---

**Matériel autorisé :**

- Toutes les calculatrices de poche y compris les calculatrices programmables alphanumériques ou à écran graphique sous réserve que leur fonctionnement soit autonome et qu'il ne soit pas fait usage d'imprimante (Cirulaire n° 99-186, 16/11/1999).

**Tout autre matériel est interdit.**

**Documents à rendre avec la copie :**

- Annexe 3 ..... pages 9 à 12
- Annexe 4 ..... page 13

**Les informations manquantes sont à inventer.**

Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.  
Le sujet comporte 13 pages, numérotées de 1/13 à 13/13.

BTS NOTARIAT		Session 2016
Techniques notariales – U5	Code : NTE5TNO	Page : 1/13

## ANNEXES

**Annexe 1** : .....page 7

Notes fiches clients.

**Annexe 2** : .....page 8

Valeur de l'usufruit s'éteignant au décès (article 669 I CGI).

**Annexe 3** : .....pages 9 à 12

Extrait de la déclaration n° 2048-IMM-SD de plus-value sur les cessions d'immeubles (à rendre avec la copie).

**Annexe 4** : .....page 13

Courrier dossier 3 (à rendre avec la copie).

**La législation (et notamment la législation fiscale) évoluant rapidement, il est recommandé aux candidats de se situer aux dates précisées dans le sujet pour la réalisation des différents travaux.**

Vous êtes collaborateur(trice) au sein de l'étude de Maître REAL, notaire à ÉVRY.  
Ce dernier vous charge de trois dossiers relatifs à la famille ZEUS.

<b>DOSSIER 1 – 45 POINTS.</b>
-------------------------------

Monsieur François ZEUS est décédé brutalement, le 25 février dernier.  
Maître REAL, votre employeur, a reçu son épouse, Madame Mireille ZEUS et leurs trois enfants communs, lors d'un premier rendez-vous. À cette occasion, il a recueilli un certain nombre d'informations :

Monsieur et Madame ZEUS s'étaient mariés, sans contrat préalable, le 5 juillet 1976.  
De leur union sont nés trois enfants :

- Nicolas, né le 18 avril 1979, marié, trois enfants ;
- Inès née le 17 octobre 1981, célibataire sans enfant ;
- Antoine, né le 21 juin 1983, pacsé, un enfant.

Suivant acte en date du 6 mars 1982, Monsieur et Madame ZEUS ont fait l'acquisition d'une maison à ÉVRY (91000) moyennant le prix de 300.000 euros, payé comptant au moyen d'un prêt souscrit sur 20 ans. Aujourd'hui cette maison a une valeur de 480.000 euros.

Aux termes d'un acte reçu par Maître POSÉIDON, notaire à BIARRITZ, le 22 mars 1996, Madame ZEUS a reçu en donation de ses parents la nue-propiété de deux appartements situés à BIARRITZ (64200), dans le même immeuble : l'un au 1<sup>er</sup> étage, estimé à 120.000 euros et l'autre, au rez-de-chaussée, estimé à 90.000 euros. Les frais d'acte ont été réglés par les parents de Madame ZEUS qui sont tous les deux décédés depuis. L'appartement du 1<sup>er</sup> étage, resté en l'état, constitue la résidence secondaire de la famille. Actuellement, il a une valeur de 250.000 euros. Quant à l'appartement du rez-de-chaussée, il est loué depuis 20 ans à un couple de retraités. Il est aujourd'hui estimé à 200.000 euros.

En 1997, les parents de Monsieur ZEUS sont décédés à quelques mois d'intervalle. Il était leur unique enfant. L'actif successoral comprenait une petite maison de campagne située à BOULAZAC (24750), commune limitrophe de PÉRIGUEUX ainsi que deux parcelles de terre agricole dans la même commune, cadastrées section BL n° 226 et 227, d'une surface totale de 7 hectares.

Suivant acte reçu par Maître REAL le 25 février 1998, Monsieur François ZEUS a fait donation à Nicolas de la pleine propriété de la maison de BOULAZAC, estimée à 50.000 euros. La donation a été stipulée en avance sur part successorale. En 1999, Nicolas a fait un emprunt de 15.000 euros pour financer la rénovation de cette maison afin de la mettre en location. Aujourd'hui la maison a une valeur de 90.000 euros mais, sans les travaux réalisés en 1999, elle ne vaudrait que 70.000 euros.

Quant aux deux parcelles de terre, Monsieur ZEUS les a données à bail à un agriculteur de la commune, Monsieur MAÏS, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1997. Aujourd'hui ces parcelles ont une valeur de 40.000 euros.

Monsieur et Madame ZEUS possèdent divers comptes à la banque Crédit de France, dont le solde, au jour du décès de Monsieur ZEUS s'élevait à :

- Compte courant joint .....7.600,00 €
- Divers comptes épargne au nom de Madame ZEUS .....23.400,00 €
- Divers comptes épargne au nom de Monsieur ZEUS .....24.000,00 €

Le véhicule de Monsieur ZEUS a une valeur de 25.000 euros et celui de Madame a une valeur de 10.000 euros.

Les meubles de la maison d'ÉVRY ont une valeur de 10.000 euros.

Monsieur ZEUS n'avait pris aucune disposition de dernières volontés.

Madame ZEUS a indiqué à Maître REAL que sa priorité était de conserver l'usage de tous les biens du couple et de continuer à percevoir les loyers.

### **QUESTIONS :**

1-1 Après avoir qualifié juridiquement les biens, en justifiant vos réponses, présentez la liquidation chiffrée du régime matrimonial des époux ZEUS.

1-2 Identifiez les héritiers de Monsieur ZEUS en précisant la quote-part revenant à chacun.

1-3 Citez les actes et/ou documents qui devront être rédigés, complétés et signés dans le cadre du règlement de cette succession. Précisez les formalités préalables à accomplir.

1-4 Rédigez la clause de comparution du conjoint survivant tel qu'elle figurera dans l'acte de notoriété (en vous aidant de l'annexe 1).

1-5 Établissez la liquidation civile chiffrée (schéma liquidatif) de la succession pour déterminer le montant des droits revenant à chaque héritier.

## DOSSIER 2 – 40 POINTS.

Quelques semaines après le règlement de la succession de son mari, Madame ZEUS prend rendez-vous avec Maître REAL afin de mettre en vente un de ses appartements de BIARRITZ.

Elle a trouvé acquéreur sur un site d'annonces de particuliers à particuliers. Le prix de vente a été fixé à 250.000 euros. Madame ZEUS a apporté une copie de l'annonce qu'elle a publiée :

AV appart T3. BIARRITZ, centre-ville, à 500 m de la grande plage, dans immeuble en copropriété, de caractère du début du 19<sup>ème</sup> siècle, au 1<sup>er</sup> étage comprenant : cuisine, séjour/salon, deux chambres, salle de bain WC, surface : 65 m<sup>2</sup>. Travaux de rafraîchissement à prévoir. Cave + Parking extérieur.

PRIX 250.000 € net vendeur.

Classe énergie : E, C.

Les acquéreurs sont un couple de fonctionnaires, Monsieur David APOLLON, 31 ans et Madame Jeanne HERMÈS, 29 ans, qui habitent actuellement à BORDEAUX et viennent d'être mutés à BIARRITZ. Ils sont en couple depuis 5 ans, mais ne sont ni pacsés ni mariés.

Pour financer cette acquisition, Monsieur APOLLON recevra une donation de 50.000 euros de ses parents. Le solde sera payé par le couple qui souscrira conjointement un prêt bancaire (les frais d'acte seront autofinancés grâce à leurs économies communes).

Madame ZEUS souhaite qu'un compromis de vente soit signé au plus vite car les acquéreurs veulent emménager dans trois mois maximum. Maître REAL vous confie la rédaction du compromis.

### QUESTIONS :

2-1 Rédigez les clauses « QUOTITÉS ACQUISES » et « DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE ».

2-2 Rédigez le paragraphe relatif à la condition d'obtention d'un prêt bancaire par les acquéreurs.

2-3 Indiquez quels diagnostics immobiliers seront nécessaires dans le cadre de cette vente immobilière et précisez la liste des autres documents qui devront être annexés au compromis.

2-4 Complétez le formulaire figurant en annexe 3 (à rendre avec votre copie) afin de calculer le montant de l'impôt sur la plus-value qui sera dû lors de la signature de l'acte authentique de vente (prévue le 18 juillet 2016).

## DOSSIER 3 – 35 POINTS.

Madame ZEUS vient d'être informée que le couple qui loue l'appartement du rez-de-chaussée à BIARRITZ allait prochainement partir en maison de retraite. Elle souhaite transformer cet appartement en local commercial et le louer. Cette transformation s'accompagnerait d'une modification de la façade de l'immeuble. Afin de savoir si son projet est réalisable, elle s'adresse à Maître REAL.

### **QUESTIONS :**

3-1 Quelles sont les autorisations préalables à obtenir en vue de réaliser la transformation envisagée ? Justifiez votre réponse.

Si la transformation peut aboutir, Madame ZEUS envisage ensuite de conclure un bail commercial avec Madame EMERAUDE. Celle-ci souhaiterait bénéficier de locaux plus grands et d'une adresse prestigieuse pour accueillir sa célèbre bijouterie « Les dieux de l'Olympe ».

3-2 Précisez les formalités à accomplir avant la signature du bail commercial authentique.

3-3 Madame ZEUS adresse un e-mail à Maître REAL car elle aimerait avoir des informations sur la durée de la location et connaître ses droits et obligations à l'échéance du terme contractuel du bail dans les deux cas suivants :

- elle ne souhaite pas renouveler le bail,
- elle ne donne pas congé au preneur et ce dernier ne demande pas le renouvellement.

Rédigez le courrier de réponse de Maître REAL sur la feuille à entête figurant en annexe 4.

**Annexe 1 : notes fiches clients.**

Nom : ZEUS  
Prénoms : François, Pierre  
Profession : Employé de banque  
Adresse : 5 rue des Lilas 91000 ÉVRY  
Date et lieu de naissance : 22 janvier 1951 à PÉRIGUEUX (24)  
Situation familiale : marié avec Madame Mireille ATHÉNA  
Date et lieu de mariage : 5 juillet 1976 à PARIS 15<sup>ème</sup>  
Contrat de mariage : non  
Nationalité : française

Nom : ATHÉNA  
Prénoms : Mireille, Jeanne  
Profession : sans emploi  
Adresse : 5 rue des Lilas 91000 ÉVRY  
Situation familiale : mariée avec Monsieur François ZEUS  
Date et lieu de naissance : 6 mars 1952 à PARIS 15<sup>ème</sup>  
Date et lieu de mariage : 5 juillet 1976 à PARIS 15<sup>ème</sup>  
Contrat de mariage : non  
Nationalité : française

**ENFANTS DE MONSIEUR ET MADAME ZEUS :**

Nom : ZEUS  
Prénoms : Nicolas Jérôme  
Date et lieu de naissance : 18 avril 1979 à ÉVRY (91)  
Situation familiale : marié avec Madame Daphnée ARTHEMIS le 22 juillet 2005 à ÉVRY (91) sans contrat de mariage.

NOM : ZEUS  
Prénoms : Inès Cassandra  
Date et lieu de naissance : 17 octobre 1981 à ÉVRY (91)  
Situation familiale : célibataire sans enfant.

Nom : ZEUS  
Prénoms : Antoine Sébastien  
Date et lieu de naissance : 21 juin 1983 à ÉVRY (91)  
Situation familiale : pacsé avec Madame Rachel MARS.  
Date et lieu du PACS : 5 septembre 2009 au tribunal d'instance d'ÉVRY (91)  
Convention : séparation de biens.

**Annexe 2 : Valeur de l'usufruit s'éteignant au décès (article 669 I CGI).**

Âge de l'usufruitier moins de :	Usufruit (%)	Nue-propriété (%)
21 ans révolus	90	10
31 ans révolus	80	20
41 ans révolus	70	30
51 ans révolus	60	40
61 ans révolus	50	50
71 ans révolus	40	60
81 ans révolus	30	70
91 ans révolus	20	80
Plus de 91 ans révolus	10	90

# Annexe 3 : Extrait de la déclaration n° 2048-IMM-SD de plus-value sur les cessions d'immeubles – À rendre avec votre copie.



N° 12359\*12  
DIRECTION GÉNÉRALE  
DES FINANCES PUBLIQUES



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 2048-IMM-SD

@internet-DGFIP

Formulaire à utiliser pour les cessions d'immeubles ou de droits immobiliers autres que des terrains à bâtir intervenues à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014

## DÉCLARATION DE PLUS-VALUE SUR LES CESSIONS D'IMMEUBLES OU DE DROITS IMMOBILIERS AUTRES QUE DES TERRAINS À BÂTIR (DÉFINIS AU 1<sup>o</sup> DU 2 DU I DE L'ARTICLE 257 DU CGI)

Impôt sur le revenu afférent à la plus-value immobilière (CGI, art. 150 U, 150 UC-I et 150 UD)  
Prélèvement dû par les non-résidents assujettis ou non à l'impôt sur le revenu (CGI, art. 244 bis A)  
Taxe sur les plus-values immobilières élevées (CGI, art. 1609 *nonies* G)

<b>RÉDACTEUR DE L'ACTE</b>		
Nom :		
Adresse :		
Numéro CRPCEN :		
<b>DÉSIGNATION DU CÉDANT (SIL IMMEUBLE EST DÉTENU PAR UNE SOCIÉTÉ OU PAR UN FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER, REMPLIR PAGE 4)</b>		
Nom et prénoms ou Forme et dénomination :		
Adresse du domicile ou Siège social :		
Pays :		
Numéro SIREN et Code activité :		
<b>DÉSIGNATION DU REPRÉSENTANT ACCRÉDITÉ POUR LES NON-RÉSIDENTS OU LES ASSOCIÉS OU PORTEURS DE PARTS NON-RÉSIDENTS</b>		
Nom et prénoms ou Dénomination sociale :		
Adresse ou Siège social en France :		
<p><i>Engagement du représentant</i> : Je soussigné _____, agissant en qualité de<sup>(1)</sup> _____, 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 (CGI). 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-dessous, tant en vertu de la présente déclaration que d'un éventuel contrôle ultérieur, ainsi que l'amende qui pourrait être appliquée. Je m'engage, en outre, conformément à l'article 990 F du CGI, si ce même vendeur est une entité juridique passible de la taxe annuelle de 3% prévue à l'article 990 D du code précité qui n'est pas établie dans l'Union européenne, à acquitter cette taxe en ses lieu et place. 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.</p>		
<p>Fait à _____, le _____ Signature (précédée de la mention "lu et approuvé").</p> <p><sup>(1)</sup> Si le représentant est une personne morale, indiquer la qualité du signataire (gérant, président-directeur général...).</p>		
<b>DÉSIGNATION DU BIEN CÉDÉ</b>		
NATURE (construction, terre agricole...) :		
SUPERFICIE : .....	DESIGNATION CADASTRALE : .....	SI PEUPEMENT FORESTIER, PRÉCISER LE NOMBRE D'HECTARES CÉDÉS : .....
Adresse de l'immeuble :		
<b>RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA CESSION</b>		
NATURE ET DATE DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ :		
NOM OU DÉNOMINATION DE L'ACQUÉREUR :		
Adresse ou Siège social de l'acquéreur :		
Numéro SIREN et Code activité :		
<b>ORIGINE DE PROPRIÉTÉ <sup>(2)</sup></b>		
DATE D'ACQUISITION DU BIEN CÉDÉ ____/____/____	MODE D'ACQUISITION DU BIEN CÉDÉ :	
DATE DE DÉBUT DES TRAVAUX (pour une construction) ____/____/____	<input type="checkbox"/> à titre onéreux	
DATE D'ACQUISITION DU TERRAIN (pour une construction) ____/____/____	<input type="checkbox"/> par succession	
	<input type="checkbox"/> par donation	
LE BIEN CÉDÉ EST-IL DÉTENU EN INDIVISION ? <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui		POURCENTAGE DÉTENU EN INDIVISION : .....%

<sup>(2)</sup> Lorsqu'une cession porte sur un bien acquis par fractions successives à des dates différentes, avec une origine de propriété différente, il convient de compléter le cadre réservé à l'origine de propriété pour chacune de ces fractions (utiliser plusieurs 2048-IMM-SD page 1).

**Annexe 3 : Extrait de la déclaration n° 2048-IMM-SD de plus-value sur les  
cessions d'immeubles (suite) – À rendre avec votre copie.**

N° 2048-IMM-SD

<b>I – LIQUIDATION DE L'IMPÔT SUR LE REVENU AFFÉRENT À LA PLUS-VALUE</b>		
<b>DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE</b>		
<b>10. PRIX DE CESSION OU INDEMNITÉ D'EXPROPRIATION</b>	€	
11. CHARGES ET INDEMNITÉS SUPPORTÉES PAR L'ACQUÉREUR	€	
12. FRAIS ET TAXES SUPPORTÉS PAR LE VENDEUR (NOTAMMENT FRAIS DE REPRÉSENTATION FISCALE)	€	
<b>13. PRIX DE CESSION CORRIGÉ (LIGNE 10 + LIGNE 11 – LIGNE 12)</b>		€
<b>20. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VÉNALE</b>	€	
21. CHARGES ET INDEMNITÉS (MONTANT RÉEL)	€	
22. FRAIS D'ACQUISITION : * À TITRE GRATUIT (MONTANT RÉEL)	€	
* À TITRE ONÉREUX (MONTANT RÉEL OU FIXÉ À 7,5% DU PRIX D'ACQUISITION)	€	
23. DÉPENSES DE CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION, AGRANDISSEMENT OU AMÉLIORATION (MONTANT RÉEL OU FIXÉ À 15% DU PRIX D'ACQUISITION SI IMMEUBLE BÂTI DÉTENU DEPUIS PLUS DE 5 ANS)	€	
24. FRAIS DE VOIRIE, RÉSEAUX ET DISTRIBUTION	€	
<b>25. PRIX D'ACQUISITION OU VALEUR VÉNALE CORRIGÉ (LIGNE 20 + LIGNE 21 + LIGNE 22 + LIGNE 23 + LIGNE 24)</b>		€
<b>30. PLUS-VALUE BRUTE (LIGNE 13 – LIGNE 25)</b>	=	€
<b>DETERMINATION DE LA PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE À L'IMPÔT SUR LE REVENU</b>		
<b>40. ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION</b>		
41. NOMBRE D'ANNÉES DE DÉTENTION AU-DELÀ DE LA 5 <sup>ème</sup> ANNÉE		
42. TAUX DE LA RÉDUCTION (VOIR TABLEAU EN PAGE 7)	%	
43. MONTANT DE LA RÉDUCTION (LIGNE 30 x LIGNE 42)		€
<b>44. PLUS-VALUE IMPOSABLE</b> [(LIGNE 30 – LIGNE 43) OU TOTAL DES LIGNES 44 SI PLUSIEURS 2048-IMM-SD PAGE 2] <i>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 2048-IMM-SD page 2).</i>		€
<b>45. MONTANT DE LA PLUS-VALUE BÉNÉFICIAIRE, SOUS CONDITIONS, DE L'EXONÉRATION AU TITRE DE LA PREMIÈRE CESSION D'UN LOGEMENT EN VUE DE L'ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE (CGI, 1° BIS DU II DE L'ARTICLE 150 U)</b>		€
<b>46. PLUS-VALUE IMPOSABLE AVANT ABATTEMENT EXCEPTIONNEL [LIGNE 44 OU (LIGNE 44 – LIGNE 45)]</b>		€
<b>47. ABATTEMENT EXCEPTIONNEL DE 25% <sup>(1)</sup> (LIGNE 46 x 25%)</b>		€
<b>48. PLUS-VALUE IMPOSABLE APRÈS ABATTEMENT EXCEPTIONNEL (LIGNE 46 – LIGNE 47)</b>		€
<b>49. MONTANT DE LA PLUS-VALUE BÉNÉFICIAIRE, SOUS CONDITIONS, DE L'EXONÉRATION AU PROFIT DES PERSONNES PHYSIQUES NON RÉSIDENTES, DANS LA LIMITE DE 150 000 € (CGI, 2° DU II DE L'ARTICLE 150 U)</b>		€
<b>49 bis. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE [LIGNE 48 OU (LIGNE 48 – LIGNE 49)]</b>		€
<b>50. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE GLOBALE [LIGNE 49 bis]</b>	=	€
<b>CESSION PAR UNE SOCIÉTÉ OU UN FPI. DETERMINATION DE LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (REMPLIR LA PAGE 4)</b>		
51. POURCENTAGE DÉGAGÉ CASE A (PAGE 4) X LIGNE 50		€
52. POURCENTAGE DÉGAGÉ CASE B (PAGE 4) X LIGNE 50		€
53. POURCENTAGE DÉGAGÉ CASE C (PAGE 4) X LIGNE 50		€
54. POURCENTAGE DÉGAGÉ CASE CA (PAGE 4) X LIGNE 50		€
55. TOTAL DES LIGNES 51, 52, 53 ET 54		€
<b>CALCUL DES DROITS DUS AU TITRE DE L'IMPÔT SUR LE REVENU</b>		
<b>60. MONTANT DE L'IMPÔT</b>		
61. MONTANT DÛ PAR LES PERSONNES RÉSIDENTES DE FRANCE OU D'UN AUTRE ETAT MEMBRE DE L'EEE <sup>(2)</sup> (voir tableau page 6 et remplir page 4 si nécessaire). <b>IMPOSITION À 19% POUR LES PERSONNES PHYSIQUES [LIGNE 50 OU (LIGNE 51 + LIGNE 52) x 19%]</b>		€
<b>IMPOSITION À 15% OU 19% OU 33,1/3% POUR LES PERSONNES MORALES NON ASSUJETTIES À L'IR (LIGNE 400 x 15% OU 19% OU 33,1/3%)</b>		€
62. MONTANT DÛ PAR LES AUTRES PERSONNES (voir tableau page 6 et remplir page 4 si nécessaire) <b>IMPOSITION À 33,1/3% [LIGNE 50 OU (LIGNE 53 + LIGNE 400) x 33,1/3%]</b>		€
<b>IMPOSITION À 75% POUR LES PERSONNES RÉSIDENTES D'UN ETNC<sup>(3)</sup> : [LIGNE 50 OU (LIGNE 54 + LIGNE 400) x 75%]</b>		€
63. ABATTEMENT REPRÉSENTATIF DU FORFAIT FORESTIER (SI LE CÉDANT EST UNE PERSONNE PHYSIQUE RÉSIDENTE)		€
<b>64. MONTANT DE L'IMPÔT DÛ APRÈS ABATTEMENT FORESTIER [(LIGNE 61 + LIGNE 62) – LIGNE 63]</b>	=	€
<b>70. TAXE PRÉVUE À L'ARTICLE 1609 NOMIES G DU CGI [(LIGNE 50 OU 55) X TAUX] (pour le calcul, cf. tableau page 8)</b>	=	€

<sup>(1)</sup> Applicable aux plus-values réalisées au titre des cessions portant sur des biens immobiliers bâtis situés dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts intervenues entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2014. Cet abattement s'applique également aux cessions intervenues entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 31 décembre 2016, à la condition qu'elles soient précédées d'une promesse de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2014. L'application de l'abattement exceptionnel de 25 % est conditionnée, dans tous les cas, à un engagement de l'acquéreur de démolir les constructions existantes en vue de réaliser des logements dans un délai de quatre ans à compter de l'acquisition.

<sup>(2)</sup> Espace économique européen.

<sup>(3)</sup> Cf. liste des Etats et territoires non coopératifs (ETNC) fixée par l'arrêté du 12 février 2010 « pris en application du deuxième alinéa du 1 de l'article 238-0 A du code général des impôts », modifié en dernier lieu par un arrêté du 17 janvier 2014 publié au Journal officiel du 19 janvier 2014.

**Annexe 3 : Extrait de la déclaration n° 2048-IMM-SD de plus-value sur les  
cessions d'immeubles (suite) – À rendre avec votre copie.**

N° 2048-IMM-SD

II – LIQUIDATION DES PRÉLEVEMENTS SOCIAUX AFFÉRENTS À LA PLUS-VALUE	
<b>DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE BRUTE</b>	
<b>30. PLUS-VALUE BRUTE (VOIR PAGE 2)</b>	= €
<b>DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE AUX PRÉLEVEMENTS SOCIAUX</b>	
90. ABATTEMENT POUR DURÉE DE DÉTENTION	
91. NOMBRE D'ANNÉES DE DÉTENTION AU-DELÀ DE LA 5 <sup>ème</sup> ANNÉE	<input type="text"/>
92. TAUX DE LA RÉDUCTION (VOIR TABLEAU EN PAGE 7)	<input type="text"/> %
93. MONTANT DE LA RÉDUCTION (LIGNE 30 x LIGNE 92)	€
94. PLUS-VALUE IMPOSABLE [[LIGNE 30 – LIGNE 93] OU TOTAL DES LIGNES 94 SI PLUSIEURS 2048-IMM-SD PAGE 3] <i>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 30 et 90 à 94 pour chacune des fractions (utiliser plusieurs 2048-IMM-SD page 3).</i>	€
95. MONTANT DE LA PLUS-VALUE BÉNÉFICIAIRE, SOUS CONDITIONS, DE L'EXONÉRATION AU TITRE DE LA PREMIÈRE CÉSSION D'UN LOGEMENT EN VUE DE L'ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE PRINCIPALE (CGI, 1° BIS DU II DE L'ARTICLE 150 U)	€
96. PLUS-VALUE IMPOSABLE AVANT ABATTEMENT EXCEPTIONNEL [LIGNE 94 OU (LIGNE 94 – LIGNE 95)]	€
97. ABATTEMENT EXCEPTIONNEL DE 25% <sup>(1)</sup> (LIGNE 96 x 25%)	€
98. PLUS-VALUE IMPOSABLE APRÈS ABATTEMENT EXCEPTIONNEL (LIGNE 96 – LIGNE 97)	€
99. MONTANT DE LA PLUS-VALUE BÉNÉFICIAIRE, SOUS CONDITIONS, DE L'EXONÉRATION AU PROFIT DES PERSONNES PHYSIQUES NON RÉSIDENTES, DANS LA LIMITE DE 150 000 € (CGI, 2° DU II DE L'ARTICLE 150 U)	€
99 bis. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE [LIGNE 98 OU (LIGNE 98 – LIGNE 99)]	€
<b>100. PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE GLOBALE [LIGNE 99 bis]</b>	<b>= €</b>
<b>CÉSSION PAR UNE SOCIÉTÉ OU UN EPL. DÉTERMINATION DE LA QUOTE-PART DE PLUS-VALUE IMPOSABLE (REMPLIR LA PAGE 4)</b>	
101. POURCENTAGE DÉGAGÉ CASE A (PAGE 4) X LIGNE 100	€
102. POURCENTAGE DÉGAGÉ CASE B (PAGE 4) X LIGNE 100	€
103. POURCENTAGE DÉGAGÉ CASE C (PAGE 4) X LIGNE 100	€
104. POURCENTAGE DÉGAGÉ CASE CA (PAGE 4) X LIGNE 100	€
105. TOTAL DES LIGNES 101, 102, 103 ET 104	€
<b>CALCUL DES DROITS DUS AU TITRE DES PRÉLEVEMENTS SOCIAUX</b>	
(POUR L'APPLICATION DES PRÉLEVEMENTS SOCIAUX CI-DESSOUS, CF. TABLEAU « RAPPEL DES TAUX D'IMPOSITION » PAGE 6) :	
110. MONTANT DE LA CSG [(LIGNE 100 OU 105) x 8,2%]	€
111. MONTANT DE LA CRDS [(LIGNE 100 OU 105) x 0,5%]	€
112. MONTANT DU PRÉLEVEMENT SOCIAL [(LIGNE 100 OU 105) x 4,5%]	€
113. MONTANT DE LA CONTRIBUTION ADDITIONNELLE « SOLIDARITÉ AUTONOMIE » AU PRÉLEVEMENT SOCIAL [(LIGNE 100 OU 105) x 0,3%]	€
114. MONTANT DU PRÉLEVEMENT DE SOLIDARITÉ [(LIGNE 100 OU 105) x 2%]	€
<b>III – TOTAL À PAYER</b>	
<b>SOMME DES LIGNES 64, 70, 110, 111, 112, 113 ET 114</b> <small>(EN CAS DE PAIEMENT PAR CHÈQUE, L'ÉTABLIR À L'ORDRE DU TRÉSOR PUBLIC).</small>	<b>= €</b>

A ....., le \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Signature du cédant :

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION			
PRISE EN RECETTE	PRISE EN CHARGE		
N° ..... DATE ____ / ____ / _____	N° ..... DATE ____ / ____ / _____		
DROITS	DROITS		
PÉNALITÉS	PÉNALITÉS		

<sup>(1)</sup> Applicable aux plus-values réalisées au titre des cessions portant sur des biens immobiliers bâtis situés dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants telle que définie à l'article 232 du code général des impôts intervenues entre le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et le 31 décembre 2014. Cet abattement s'applique également aux cessions intervenues entre le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et le 31 décembre 2016, à la condition qu'elles soient précédées d'une promesse de vente ayant acquis date certaine au plus tard le 31 décembre 2014. L'application de l'abattement exceptionnel de 25 % est conditionnée, dans tous les cas, à un engagement de l'acquéreur de démolir les constructions existantes en vue de réaliser des logements dans un délai de quatre ans à compter de l'acquisition.

**Annexe 3 : Extrait de la déclaration n° 2048-IMM-SD de plus-value sur les  
cessions d'immeubles (suite) – À rendre avec votre copie.**

N° 2048-IMM-SD

TAUX DE LA RÉDUCTION POUR DURÉE DE DÉTENTION POUR LA DÉTERMINATION DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE		
NOMBRE D'ANNÉES PLEINES DE DÉTENTION DE L'IMMEUBLE CÉDÉ	TAUX DE L'ABATTEMENT APPLICABLE POUR L'IMPOSITION A L'IMPÔT SUR LE REVENU <sup>(1)</sup>	TAUX DE L'ABATTEMENT APPLICABLE POUR L'IMPOSITION AUX PRÉLEVEMENTS SOCIAUX <sup>(2)</sup>
De 0 à 5	0 %	0 %
6	6 %	1,65 %
7	12 %	3,30 %
8	18 %	4,95 %
9	24 %	6,60 %
10	30 %	8,25 %
11	36 %	9,90 %
12	42 %	11,55 %
13	48 %	13,20 %
14	54 %	14,85 %
15	60 %	16,50 %
16	66 %	18,15 %
17	72 %	19,80 %
18	78 %	21,45 %
19	84 %	23,10 %
20	90 %	24,75 %
21	96 %	26,40 %
22	100 %	28,00 %
23		37,00 %
24		46,00 %
25		55,00 %
26		64,00 %
27		73,00 %
28		82,00 %
29		91,00 %
30		100,00 %

<sup>(1)</sup> Le taux par année de détention est fixé à 6 % au-delà de la 5<sup>ème</sup> et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> et à 4 % au titre de la 22<sup>ème</sup> année de détention révolue.

<sup>(2)</sup> Le taux par année de détention est fixé à 1,65 % au-delà de la 5<sup>ème</sup> année et jusqu'à la 21<sup>ème</sup>, 1,60 % au titre de la 22<sup>ème</sup> année et 9 % au-delà de la 22<sup>ème</sup> année.



Maître Xavier REAL  
Notaire  
22 avenue du Code civil  
91000 ÉVRY  
Téléphone : 01 22 22 22 22  
Télécopie : 01 22 2222 21

E-mail : [xavier.real@notaires.fr](mailto:xavier.real@notaires.fr)