



PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE DES PARTICULIERS

La déclaration et le paiement de l'impôt sont effectués lors de la régularisation de la vente.

Afin de me permettre d'établir ladite déclaration, vous voudrez bien répondre au questionnaire ci-dessous :

Nom :

Prénom(s) :

Adresse du centre des finances publiques où vous déposez votre déclaration de revenus :

SI BIEN DÉTENU EN SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE NON SOUMISE A L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS : indication des associés, de leur domicile fiscal et du pourcentage des parts détenues sur une feuille à part.

Si le bien cédé est inscrit à l'actif du bilan d'une entreprise soumise à l'impôt sur le revenu ou d'une société soumise au régime des personnes, il peut y avoir éventuellement une exonération ou un rapprochement avec le régime des plus-values immobilières des particuliers.

S'il est inscrit à un bilan d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, le régime présentement exposé n'est pas applicable, ce sera celui des plus-values professionnelles.

Merci de consulter également votre expert-comptable si le bien est inscrit au bilan de votre entreprise.

CAS D'EXONÉRATION PURE ET SIMPLE	<p>Le bien cédé constitue votre résidence principale effective ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Le bien cédé constitue une dépendance immédiate et nécessaire de votre résidence principale ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Le prix de cession est inférieur à 15.000,00 € ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Vous détenez ce bien depuis plus de 22 ans ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Vous détenez ce bien depuis plus de 30 ans ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p>	<p style="text-align: center;">OBSERVATION</p> <p>Si vous entrez dans un des cas d'exonération ci-contre, il n'y a pas lieu de répondre aux questions suivantes relatives la plus-value éventuelle.</p> <p>Toutefois en cas de détention entre 22 et 30 ans, vous êtes exonérés de l'impôt sur la plus-value mais pas des prélèvements sociaux qui s'élèvent à 17,20%.</p> <p>Attention sur la notion de seuil de 15.000,00 € :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si biens appartenant à des époux, acquis ou non avant le mariage, qu'ils soient sous un régime de séparation ou de communauté, ce seuil de 15.000,00 € s'apprécie par rapport à la part cédée par chacun d'eux ; - si biens en indivision entre personne non mariée, le seuil de 15.000,00 € s'apprécie par rapport à la part cédée par chacun d'eux.
CAS D'EXONÉRATION ÉVENTUELLE	<p>Cession du bien autre que la résidence principale</p> <p>Le bien cédé n'est pas votre résidence principale et vous n'êtes pas propriétaire, directement ou par personne interposée, depuis au moins quatre ans de votre résidence principale ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si oui s'agit-il de la première cession d'un bien ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si oui le prix sera-t-il remployé pour l'acquisition d'une résidence principale ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Personne âgée ou handicapée résidant dans un établissement médicalisé</p> <p>Le bien cédé a constitué votre résidence principale jusqu'à votre départ en maison de retraite ou en établissement spécialisé pour personne handicapée depuis moins de 24 mois, résidence non occupée à ce jour ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Titulaire de Pension vieillesse ou Carte D'invalidité</p> <p>Si vous êtes titulaire de pension de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième catégorie et que vous n'étiez pas passible de l'impôt de solidarité sur la fortune au titre de l'avant dernière année précédent celle de la cession, veuillez indiquer ci-après votre revenu fiscal de référence au titre de cette même avant-dernière année :</p> <p>Droit de surélévation</p> <p>Vous cédez un droit de surélévation : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p>	<p style="text-align: center;">OBSERVATION</p> <p>Le cédant doit procéder au remploi du prix de cession dans un délai de vingt-quatre mois, en vue de l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition à son habitation principale.</p> <p style="text-align: center;">OBSERVATION</p> <p>Si vous entrez dans un des cas ci-contre, il convient de se rapprocher de l'Étude afin de recevoir un complément d'informations sur les conditions particulières attachées à ces possibilités d'exonération.</p> <p style="text-align: center;">OBSERVATION</p> <p>Selon le revenu fiscal de référence, les conditions ci-contre peuvent vous exonérer de toute plus-value. Veuillez joindre votre avis d'imposition de l'avant-dernière année.</p> <p style="text-align: center;">OBSERVATION</p> <p>Il existe une exonération temporaire en la matière qui peut être applicable sous certaines conditions.</p>

CAS D'EXONÉRATION ÉVENTUELLE	Expropriation / Droit de délaissement Vous êtes dans un cas de cession d'immeubles ou de parties d'immeubles pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation ou pour lesquels le cédant a exercé le droit de délaissement : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	OBSERVATION Cette exonération est subordonnée au emploi par le cédant de l'intégralité de l'indemnité d'expropriation ou du prix de cession par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité d'expropriation ou du prix de cession.
	Cession en faveur de la construction de logements sociaux Vous êtes dans le cas d'une cession réalisée directement ou indirectement en faveur de la construction de logements sociaux : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	OBSERVATION Il existe des exonérations temporaires en la matière qui peuvent être applicables sous certaines conditions.
	Résident fiscal étranger Si vous êtes actuellement non résident fiscal français, et vous êtes français ou ressortissant d'un pays membre de l'UE ou d'un pays membre de l'EEE : Vous avez été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non La cession intervient au plus tard le 31 décembre de la cinquième année suivant celle du transfert de votre domicile fiscal hors de France : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Ou vous avez la libre disposition du bien au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	OBSERVATION Cette exonération s'applique dans la limite d'une résidence par contribuable et de 150.000,00 € de plus-value nette imposable. Les deux conditions sont cumulatives.
FRAIS ACQUITTÉS LORS DE LA CESSION	Avez-vous engagé des frais pour parvenir à la cession ? (Certificats amiante, plomb, mesurage loi carrez, indemnisation d'un locataire, honoraires d'architecte pour dossier préalable de permis de construire,...) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	OBSERVATION Fournir copie des factures correspondantes. La justification des frais engagés permet de minorer la plus-value.
PRIX D'ACQUISITION	Les biens ont été acquis à titre : ONÉREUX (Vente, échange, licitation, adjudication...) : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non GRATUIT (Donation, succession...) : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	OBSERVATION Dans tous les cas, fournir les relevés comptables de l'Office Notarial concerné. Si les biens proviennent d'une succession, fournir le justificatif du paiement des droits de succession ainsi que la déclaration de succession.
MAJORATION POUR TRAVAUX	Avez-vous fait réaliser des travaux sur les biens vendus ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non (travaux de construction, reconstruction, agrandissement, rénovation ou amélioration) Si les biens vendus sont détenus depuis plus de 5 ans, les travaux peuvent être évalués forfaitairement à 15% du prix d'acquisition, sans justification. Souhaitez-vous que ce forfait soit appliqué ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Dans la négative, les travaux seront portés en déduction pour leur montant réel dans les conditions indiquées ci-contre.	OBSERVATION Fournir copie des factures des entreprises ayant réalisé ces travaux. (les travaux réalisés par un particulier ne sont pas pris en compte ni l'achat par lui de matériaux même destinés à une entreprise). Les dépenses dites "Locatives" ne sont pas prises en compte. Les dépenses d'entretien et de réparation ne sont pas prises en compte (même grosse réparation). Les dépenses prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu global ou foncier sont exclues.

Votre notaire vous informe que la loi impose au contribuable de porter sur sa déclaration annuelle de revenus n° 2042 le montant net des plus-values immobilières liquidées et déclarées par le notaire. Cette obligation déclarative vise à permettre l'inclusion effective des plus-values immobilières dans le revenu fiscal de référence servant de base au calcul de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Même si vous n'êtes pas astreint au paiement de cette contribution, cette déclaration doit néanmoins être effectuée.

L'article 760 du Code général des impôts précise que tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5% des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue ne puisse être inférieure à 150,00 € ni supérieure à 1.500,00 €.

Fait à
Signature

Le

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial Cyril Lacaze traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945. Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants : les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.), les offices notariaux participant ou concourant à l'acte, les établissements financiers concernés, les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales, le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne. La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales. Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès. Vous pouvez exercer vos droits par mail à : cyril.lacaze@notaires.fr ou par courrier postal à l'adresse suivante : Office Notarial de Maître Cyril Lacaze, 7 avenue François Mauriac 64200 Biarritz. Vous pouvez également contacter notre délégué à la protection des données personnelles à l'adresse suivante : Data Vigi Protection – dpo.notaires@datavigiprotection.fr. Si après nous avoir contactés, vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation auprès de la CNIL.