



NOTICE

Pour déclarer la taxe sur les plus-values immobilières privées

Cette notice n'a qu'une valeur indicative et n'est pas opposable à l'administration fiscale

Une déclaration doit être remplie par bien et/ou par cédant.

I- QUI DOIT SOUSCRIRE UNE DECLARATION ?

- Les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
- Les personnes morales qui relèvent de l'article 49 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie ;
- Les personnes morales, quelle qu'en soit la forme, établies hors de Nouvelle-Calédonie ou ne disposant pas en Nouvelle-Calédonie d'un établissement stable ou d'un siège social ;

Lorsqu'elles réalisent des plus-values lors de la cession à titre onéreux de biens/droits immobiliers et de droits sociaux de personnes morales à prépondérance immobilière qui relèvent de l'article 49.

Sont dispensées de déposer une déclaration, les personnes énumérées ci-dessus qui :

- qui réalisent des plus-values égales à zéro ;
- qui cèdent un bien détenu depuis plus de 20 ans ;
- qui cèdent un bien exonéré de taxe en application d'une disposition expresse (cf. ci-dessous les cas d'exonération).

Sont exonérées les plus-values réalisées :

- lors de la cession de la résidence principale ainsi que ses dépendances immédiates et nécessaires, à la condition que leur cession intervienne simultanément avec celle de ladite résidence principale ;
- lors de la cession d'un logement autre que la résidence principale (dès lors qu'il n'a généré aucun revenu locatif et qu'il s'agit d'une première cession) ainsi que ses dépendances immédiates et nécessaires, à la condition que leur cession intervienne simultanément avec celle dudit logement ;
- lors de la cession d'un immeuble pour lequel une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation ;
- lors de la cession d'un immeuble dont le prix de cession est inférieur ou égal à 5 millions de francs CFP. Ce seuil s'apprécie :
 - en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble ou de la partie d'immeuble ;
 - au regard de chaque quote-part indivise en cas de cession d'un bien détenu en indivision ;
 - au regard de chaque quote-part indivise en pleine propriété en cas de cession d'un bien dont le droit de propriété est démembre ;
- lors de partages visés à l'article Lp. 267 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie ;
- par des organisations internationales publiques ou des Etats.

II- OÙ DEPOSER LA DECLARATION ?

La déclaration doit être déposée, accompagnée de l'acte de cession et du paiement de la taxe, au service de la recette de la direction des services fiscaux.

III- QUI PAIE LA TAXE ?

La taxe est versée par la personne physique ou morale qui cède le bien ou le droit.

Lorsque le cédant est une personne morale établie hors de la Nouvelle-Calédonie ou ne disposant pas en Nouvelle-Calédonie d'un établissement stable ou d'un siège social, la taxe est payée sous la responsabilité d'un représentant désigné dans les conditions prévues au 3° de l'article Lp. 507-1 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie.

IV- QUAND PAYER LA TAXE ?

En principe, la taxe doit être payée avant l'exécution de l'enregistrement, sous peine de refus de la formalité d'enregistrement.

Par dérogation, l'enregistrement n'est pas refusé :

- quand la cession est un acte passé en la forme administrative au profit de personnes morales de droit public visées au 2° de l'article Lp. 271 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie ;
- quand la cession est constatée par une ordonnance judiciaire ;
- quand l'acte de cession précise que la taxe sur les plus-values immobilières privées ne peut être intégralement acquittée en raison de créances primant le privilège du Trésor.

V- COMMENT REMPLIR LA DECLARATION ?

BIEN IMMOBILIER - DROIT IMMOBILIER

CADRE : DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA PLUS-VALUE BRUTE

Ligne 100 : Le prix de cession à retenir est en principe le prix stipulé dans l'acte. Lorsque le bien est cédé contre une rente viagère, le prix retenu est la valeur en capital de la rente, à l'exclusion des intérêts.

Ligne 101 : Le prix de cession est majoré des charges et indemnités mentionnées au 4° du I de l'article Lp. 263 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie. Il s'agit des « charges augmentatives du prix de cession » comme les remboursements incombant en principe au vendeur mais imposés par lui à l'acquéreur, l'indemnité d'éviction versée au locataire par l'acquéreur pour le compte du vendeur...

Ligne 102 : Le prix de cession est minoré des frais et taxes supportés par le vendeur et définis par arrêté (cf. arrêté n° 2023-3523/GNC du 6 décembre 2023), tels que la mainlevée d'hypothèque, les commissions versées à un intermédiaire ou un mandataire, les frais liés aux diagnostics relatifs à la présence d'amiante ou de termites.

Ligne 110 : Le prix d'acquisition à retenir est en principe le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte.

Lorsque qu'un bien a été acquis moyennant le paiement d'une rente viagère, le prix d'acquisition retenu pour ce bien est la valeur en capital de la rente, à l'exclusion des intérêts.

Lorsque le bien a été acquis à la suite d'une donation ou d'une succession, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale retenue pour la détermination des droits de mutation à titre gratuit.

Ligne 111 : Le prix d'acquisition est majoré des charges et indemnités mentionnées au 4° du I de l'article Lp. 263 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie (Cf. ligne 101).

Ligne 112 : Le prix d'acquisition est majoré :

- des frais d'acquisition à titre gratuit définis par arrêté du gouvernement (cf. arrêté n° 2023-3523/GNC du 6 décembre 2023) qui ont été supportés par le cédant. Ces frais sont retenus, sur justification, pour leur montant réel.
- des frais d'acquisition à titre onéreux également définis par arrêté du gouvernement (cf. arrêté n° 2023-3523/GNC du 6 décembre 2023) que le cédant peut fixer forfaitairement à 11% du prix d'acquisition sauf lorsqu'il a bénéficié d'un régime de faveur en droits d'enregistrement (droit fixe prévu par l'article Lp. 386 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie, droit proportionnel minoré prévu par l'article Lp. 281 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie...).

Ligne 113 : Les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, ou d'amélioration réalisées sur un immeuble et supportées par le vendeur, lorsqu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives et qu'elles ont été déclarées, viennent en majoration du prix d'acquisition.

Lorsque le contribuable, qui cède un immeuble bâti plus de cinq ans après son acquisition, n'est pas en mesure d'apporter la justification de ces dépenses, une majoration forfaitaire de 15% du prix d'acquisition est pratiquée.

CADRE : DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE

Ligne 130 : Un abattement de 10% est appliqué pour chaque année de détention au-delà de la dixième.

Au total, l'exonération de taxe est acquise au terme d'un délai de détention de vingt ans.

CADRE : CESSION PAR UNE SOCIÉTÉ OU UN GROUPEMENT

Ligne 155 : À remplir quand une personne morale cède un bien immobilier ou des droits immobiliers.

Il s'agit de reporter la fraction de la case A page 4 et de la multiplier par la plus-value immobilière nette imposable mentionnée à la ligne 150.

Le tableau en page 4 permet de déterminer la fraction de la plus-value dégagée qui sera soumise à la taxe sur les plus-values immobilière privées en fonction de la qualité des associés de la société (identification de ceux relevant des plus-values professionnelles et ceux relevant de la plus-value immobilière privée y compris ceux bénéficiant d'exonérations).

CADRE : SIGNATURE DU CÉDANT

La déclaration doit être signée par le cédant, son mandataire ou le représentant accrédité.

Lorsque le bien ou le droit est cédé par une société, la déclaration est signée par son représentant légal ou par son mandataire.

En cas de signature par le mandataire, le mandat doit être joint à l'appui de la déclaration.

DROITS SOCIAUX DE SOCIÉTÉS À PRÉPONDERANCE IMMOBILIÈRE RELEVANT DE L'ARTICLE 49

CADRE : DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA PLUS-VALUE BRUTE

Ligne 200 : Le prix de cession à retenir est en principe le prix tel qu'il est stipulé dans l'acte.

Ligne 210 : Le prix d'acquisition à retenir est en principe le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. En cas d'acquisition à titre gratuit, le prix d'acquisition s'entend de la valeur vénale réelle au jour du transfert.

Ligne 211 : Le prix d'acquisition est majoré des frais d'acquisition, qui ne peuvent cependant être pris en compte que pour leur montant réel.

CADRE : DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA PLUS-VALUE NETTE IMPOSABLE

Ligne 230 : Id. ligne 130.

CADRE : CESSIION PAR UNE SOCIÉTÉ OU UN GROUPEMENT

Ligne 255 : À remplir quand une personne morale cède des parts d'une société à prépondérance immobilière relevant de l'article 49 du code des impôts de la Nouvelle-Calédonie.

Il s'agit de reporter la fraction de la case A page 4 et de la multiplier par la plus-value nette imposable mentionnée à la ligne 250.

Le tableau en page 4 permet de déterminer la fraction de la plus-value dégagée qui sera soumise à la taxe sur les plus-values immobilières privées en fonction de la qualité des associés de la société (identification de ceux relevant des plus-values professionnelles et ceux relevant de la plus-value immobilière privée).

CADRE : SIGNATURE DU CÉDANT

Id. « *Cadre : signature du cédant pour bien immobilier - droit immobilier* ».