

VADEMECUM DI FISCALITA IMMOBILIARE FRANCESE PER GLI ITALIANI

(residenti fiscalmente in Italia)



A cura di Mauro MICHELINI

SOMMARIO

1. LE PERSONE FISICHE

1.1. IMPOSTA SUL REDDITO

1.1.1. Diverse modalità d'uso degli immobili

- 1.1.1.1. Non locato. A disposizione del proprietario
- 1.1.1.2. Locato non ammobiliato
- 1.1.1.3. Locato ammobiliato, Bed & Breakfast e «Tables d'hôtes»
- 1.1.1.4. «Hôtellerie»

1.1.2. Diverse categorie di reddito

- 1.1.2.1. Non locato. A disposizione del proprietario
- 1.1.2.2. Locato non ammobiliato
 - 1.1.2.2.1. Regime «Foncier»
 - 1.1.2.2.2. Regime «Micro-foncier»
- 1.1.2.3. Locato ammobiliato, Bed & Breakfast e «Tables d'hôtes»
 - 1.1.2.3.1. Regime «BIC»
 - 1.1.2.3.2. Regime «Micro-BIC»
- 1.1.2.4. «Hôtellerie»

1.1.3. Ciò che bisogna dichiarare

1.1.3.1. Gli incassi

- 1.1.3.1.1. Redditi di locazione
- 1.1.3.1.2. Spese rimborsate dall'inquilino

1.1.3.2. Le spese

- 1.1.3.2.1. Spese condominiali, Interessi del mutuo, Onorari e Spese notarili, Onorari del commercialista (Expert-comptable)
- 1.1.3.2.2. Spese di manutenzione
- 1.1.3.2.3. Spese di riparazione
- 1.1.3.2.4. Spese di miglioria
- 1.1.3.2.5. Esempio di spese di costruzione, di ricostruzione e di ampliamento
- 1.1.3.2.6. Spese dissociabili e indissociabili
- 1.1.3.2.7. Ammortamenti

1.1.4. Come dichiarare

- 1.1.4.1. La dichiarazione 2042 - 2044
- 1.1.4.2. La dichiarazione 2042 - 2042C
- 1.1.4.3. La dichiarazione 2042C - 2031

1.1.5. Dove dichiarare

- 1.1.5.1. Al « Service des Impôts des Particuliers Non-Résidents » (SIP NR)

1.1.6. Cosa pagare

1.1.7. Come pagare l'imposta

- 1.1.7.1. La cartella esattoriale («Avis d'impôt»)
- 1.1.7.2. Lo spazio personale
- 1.1.7.3. Le modalità di pagamento

1.2. LE ALTRE IMPOSTE

1.2.1. La CFE

1.2.2. La tassa fondiaria e la tassa per la raccolta dei rifiuti («la taxe foncière et la taxe sur les ordures ménagères»)

1.2.3. La tassa d'abitazione («la taxe d'habitation»)

1.2.4. Il canone televisivo («la redevance audiovisuelle»)

1.2.5. La tassa sugli alloggi sfitti («la Taxe sur les logements vacants»)

1.2.6. L'IFI (Imposta patrimoniale sugli immobili)

1.2.7. Prelievi sociali («CSG/CRDS»)

1.2.7.1. Prelievi sociali ante 31/12/2014

1.2.7.2. Prelievi sociali dal 01/01/2015 al 31/12/2017

1.2.7.3. Prelievi sociali a partire dal 01/01/2018

1.3. LA PLUSVALENZA (« LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS »)

1.3.1. Come si calcola

1.3.2. Il tasso d'imposizione

1.3.3. Come deve essere pagata

1.3.4. Il Mandatario

1.4. I RIFLESSI SUL MODELLO UNICO E SUL MODELLO 730

1.4.1. «Foncier» e «Micro Foncier» –RL12

1.4.2. «Bic» e «Micro Bic»

1.4.3. Quadro CR

1.4.4. Esempio quadro RW

1.5. LE SUCCESSIONI E LE DONAZIONI

1.5.1. In Francia

1.5.2. In Italia

2. LE SOCIETÀ (FRANCESI)

2.1. LE SOCIETÀ CIVILI IMMOBILIARI (SCI)

2.1.1. Il profilo ideale dell'investitore:

2.1.1.1. Plusvalenza

2.1.1.2. Reddito

2.1.1.3. Crescita patrimoniale

2.1.1.4. Donazioni e successioni.

2.1.2. Qual è la differenza tra investire a proprio nome o attraverso una SCI:

2.1.2.1. Dal punto di vista giuridico

2.1.2.2. Dal punto di vista contabile

2.1.2.3. Dal punto di vista fiscale.

2.1.3. Perché costituire allora una SCI:

2.1.3.1. Chi la può costituire

2.1.3.2. In piena proprietà o in nuda proprietà e usufrutto

2.1.3.3. L'importanza dello statuto

2.1.3.4. Le spese di costituzione

- 2.1.3.5. La fiscalità degli apporti
 - 2.1.3.6. Quali sono le sue caratteristiche
 - 2.1.3.7. Quali sono i criteri di scelta alla base della sua costituzione
 - 2.1.3.8. Quali attività si possono gestire.
- 2.1.4. Il bilancio e la sua approvazione (dieci buone ragioni per farlo e approvarlo):
- 2.1.4.1. Perché lo prevede lo statuto
 - 2.1.4.2. Per non far venir meno l'intuitu personae e ricadere nell'indivisione
 - 2.1.4.3. Per poter praticare gli ammortamenti
 - 2.1.4.4. Perché nel caso di passaggio dall'IR all'IS bisogna ricostituire una situazione patrimoniale certa
 - 2.1.4.5. Per avere i dati essenziali per la compilazione del quadro RW, quali il capitale sociale e i finanziamenti soci
 - 2.1.4.6. Perché attraverso il capitale sociale e i finanziamenti soci è possibile determinare, in caso di litigio tra i soci, i rispettivi apporti fatti alla SCI
 - 2.1.4.7. Perché in caso di recesso di un socio con attribuzione di beni immobili al socio, il notaio chiede una situazione patrimoniale aggiornata
 - 2.1.4.8. Perché in caso di scioglimento, liquidazione e ripartizione di una SCI con attribuzione di beni immobili ai soci, il notaio chiede una situazione patrimoniale aggiornata
 - 2.1.4.9. Perché in caso di radiazione dalla Camera di Commercio ("RCS") è necessario produrre il bilancio finale di liquidazione
 - 2.1.4.10. Perché in caso di trasferimento della sede legale di una SCI all'estero, bisogna avere una situazione patrimoniale aggiornata.
- 2.1.5. Le SCI sono all'IR, per i loro beni immobili locati non arredati:
- 2.1.5.1. Reddito: "régime foncier" dichiarazione 2072 (S semplificata, C completa), per la SCI e dichiarazione 2042/2044 per i soci persone fisiche e dichiarazione 2065 per i soci persone giuridiche
 - 2.1.5.2. Reddito: "régime micro-foncier" (dichiarazione 2072 per la SCI e dichiarazione 2042/2044 per i soci persone fisiche)
- 2.1.6. Le SCI sono all'IS, per i loro beni immobili locati arredati ("meublés")
- 2.1.6.1. Reddito: regime "BIC –réel normal" o "réel simplifié" (dichiarazione 2065 per la SCI, senza 2042 per i soci persone fisiche)

2.2. LA PLUSVALENZA (« LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS »)

2.2.1. La plusvalenza per le società all'IR (2072)

- 2.2.1.1. Come si calcola
- 2.2.1.2. Il tasso d'imposizione
- 2.2.1.3. Come deve essere pagata

2.2.2. La plusvalenza per le società all'IS (2065)

- 2.2.2.1. Come si calcola
- 2.2.2.2. Il tasso d'imposizione

2.3. I RIFLESSI DELLE PLUSVALENZE IN ITALIA, NELL'AMBITO DELLA CESSIONE DI QUOTA DI UNA SCI

2.3.1. Quando le quote detenute sono inferiori al 25%

2.3.2. Quando le quote detenute sono uguali o superiori al 25%

2.4. LE ALTRE IMPOSTE

2.5. LE SUCCESSIONI E LE DONAZIONI

3. LE SOCIETÀ (ITALIANE)

3.1. Immobile inserito nell'attivo dello stato patrimoniale di una società italiana, locato o messo a disposizione dei soci, assoggettata all'IRES. (SPA, SRL) (articolo 209 CGI)

3.2. Immobile inserito nell'attivo dello stato patrimoniale di una società italiana, messo a disposizione dei soci, assoggettata all'IRPEF dei soci, (SNC, SAS, SS).

3.3. Controllo di una SCI Francese da parte di una società italiana

3.4. Calcolo delle plusvalenze

3.5. La tassa del 3% - Dichiarazione n°2746