

SCI

Vademecum per gli Italiani... e non solo

PREFAZIONE

Il presente lavoro, chiuso il 09 dicembre 2014, che non è un compendio nella materia, è stato pensato, elaborato e scritto per un pubblico di investitori; si presenta così come un vademecum pratico che raccoglie i casi più frequenti che deve affrontare l'investitore.

L'investitore italiano è normalmente novizio nella materia; mano a mano che procede nel suo programma d'investimento in Francia, spesso senza che il programma sia programmato, egli scopre i benefici, e i malefici delle SCI, pur essendo una struttura così conosciuta in Francia.

Nella presente opera voi potete trovare alcune astuzie che vi potranno aiutare per meglio arricchire i vostri progetti d'investimento.

Questa opera prima è il frutto di parecchi anni di lavoro e di ricerche e costituirà certamente la pietra miliare per delle opere future.

Tengo a ringraziare le persone che hanno collaborato in un modo o in un altro con me, in particolare il Notaio Benoit Hervet, Notaio a Nizza, il Notaio Umberto Ajello, Notaio a Milano, l'Avvocato Madjid Ioualalen, Avvocato a Nizza, il Dottore Franco Balocco, Dottore Commercialista ad Alba, così come la Camera di Commercio di Imperia, la Camera di Commercio di Cuneo e l'Agenzia delle Entrate di Imperia.

Mi scuso anticipatamente con gli autori citati se le loro citazioni possono essere mal poste o non del tutto appropriate.

10 Dicembre 2014

Mauro Michelini

SOMMARIO

1. Il profilo ideale dell'investitore:

1.1 Plusvalenza

1.2 Reddito

1.3 Crescita patrimoniale

1.4 Donazioni e successioni.

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

2.1 Dal punto di vista giuridico

2.2 Dal punto di vista contabile

2.3 Dal punto di vista fiscale.

3. Perché costituire quindi una SCI:

3.1 Chi la può costituire

3.2 In piena proprietà o in nuda proprietà e usufrutto

3.3 L'importanza dello statuto

3.4 Le spese di costituzione

3.5 La fiscalità degli apporti

3.6 Quali sono le sue caratteristiche

3.7 Quali sono i criteri di scelta alla base della sua costituzione

3.8 Quali attività si possono gestire.

4. Il bilancio e la sua approvazione (dieci buone ragioni per farlo e approvarlo):

4.1 Perché lo prevede lo statuto

4.2 Per non far venir meno l'intuitu personae e ricadere nell'indivisione

4.3 Per poter praticare gli ammortamenti

4.4 Perché nel caso di passaggio dall'IR all'IS bisogna ricostituire una situazione patrimoniale certa

4.5 Per avere i dati essenziali per la compilazione del quadro RW, quali il capitale sociale e i finanziamenti soci

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

4.7 Perché in caso di recesso di un socio con attribuzione di beni immobili al socio, il notaio chiede una situazione patrimoniale aggiornata

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

4.9 Perché in caso di radiazione dalla Camera di Commercio (RCS) è necessario produrre il bilancio finale di liquidazione

4.10 Perché in caso di trasferimento della sede legale di una SCI all'estero, bisogna avere una situazione patrimoniale aggiornata.

5. Le SCI sono all'IR, per i loro beni immobili locati non arredati:

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

5.2 Reddito: "régime micro-foncier" (dichiarazione 2072 per la SCI e dichiarazione 2042/2044 per i soci persone fisiche)

5.3 Plusvalenza (tassata in capo ai soci: IR + "Prélèvements sociaux")

5.4 Donazioni e successioni

6. Le SCI sono all'IS, per i loro beni immobili locati arredati ("meublés"):

6.1 Reddito: regime BIC-réel (dichiarazione 2065 per la SCI, senza 2042 per i soci persone fisiche)

6.2 Plusvalenza (tassata in capo alla SCI)

6.3 Donazioni e successioni

6.4 Prospetto di sintesi sulla base imponibile delle SCI e sulle persone fisiche non residenti

6.5 Prospetto di sintesi delle spese:

a) Spese di manutenzione

b) Spese di riparazione

c) Spese di miglioria

d) Esempio di spese di costruzione, di ricostruzione e di ampliamento

e) Spese dissociabili e indissociabili

7. Il passaggio dall' IR all'IS: sue conseguenze

7.1 La destinazione del risultato di una SCI

7.1.1 Quando il socio è una persona giuridica

7.1.2 Quando il socio è una persona fisica

8. Il modello Unico:

8.1 Quadro RW/IVIE/IVAFE Investimenti all'estero e/o attività estere di natura finanziaria – monitoraggio IVIE/IVAFE

8.2 Quadro RL – Redditi diversi (“pour le revenu foncier”)

8.3 Quadro CR – Crediti d'imposta (“pour le revenu foncier”)

8.4 Quadro RL – Redditi di capitale (“pour le revenu mobilier: dividendes”)

8.5 Quadro CR - Crediti d'imposta (“pour le revenu mobilier: dividendes”)

8.6 Quadro RL – Sezione 2A Redditi diversi (“pour les plus-values immobilières ”)

9. Le altre imposte:

1. La « TVA »
2. La « taxe foncière »
3. La « taxe d'habitation »
4. La « taxe sur les logements vacants »
5. La « CFE »
6. La « CRL »
7. L' « ISF »

1. Il profilo ideale dell'investitore :

1.1 Plusvalenza

L'investitore e il suo consulente devono innanzitutto esaminare la strategia nel medio e lungo termine. Il cambiamento di strategia in corso d'opera è estremamente pericoloso, così come le riorientazioni effettuate per seguire i cambiamenti fiscali; se noi prendiamo per esempio gli ultimi anni, solamente a proposito delle plusvalenze dei privati, noi vediamo bene che l'esonero delle plusvalenze dei privati, che era in partenza legato alla scadenza dei 22 anni, dopo è disceso a 15 anni risalendo in seguito a 30 anni e riscendendo ancora a 22 anni per quello che concerne l'IR , stabilizzandosi tuttavia a 30 anni in quello che concerne i "prélèvements sociaux". Come voi potete vedere, una strategia basata unicamente sulla riduzione del carico fiscale, avrebbe ultimamente fallito in seguito ai capovolgimenti del legislatore.

Consiglio: il profilo dell'investitore che vuole realizzare delle plusvalenze deve essere quello di colui che deve effettuare degli investimenti con una visione sul lungo termine senza farsi trascinare dai cambiamenti fiscali; scegliere i luoghi che hanno un potenziale di crescita, scegliere delle formule di investimento spesso sconosciute al pubblico italiano, come il "viager", scegliere dei beni immobili destinati a delle residenze turistiche piuttosto che destinati ai residenti, privilegiare Parigi e la Costa Azzurra facendo attenzione alle città che hanno un potenziale di rinnovamento e di crescita come Nizza per esempio.

1.2 Reddito

Colui che ha un profilo piuttosto orientato sul reddito, deve prendere in conto, in più di tutto quello che abbiamo detto precedentemente, l'impegno per seguire gli investimenti effettuati; questo comporta l'obbligo di rendere visita sul posto ai differenti soggetti che intervengono sul dossier, quali banche, agenzie immobiliari, avvocati, commercialisti e artigiani.

La questione è meno anodina di quello che possa sembrare a prima vista. Spesso l'investitore, diventa investitore per caso. Succede che, normalmente, ha acquistato una residenza secondaria in Francia come alloggio per la sua famiglia, e, su consiglio della sua agenzia immobiliare o da parte dei suoi amici, che gli hanno già consigliato il suo primo investimento, decide di costituire a sua volta una SCI. La SCI gli è stata consigliata dall'agenzia immobiliare o dal notaio, ma spesso egli non ha troppo capito il perché.

Egli si ritroverà così in seguito proprietario di quote di una SCI e di almeno un bene immobile in indivisione, perché almeno la residenza principale (secondaria in Francia) egli l'ha acquistata con il coniuge e in contanti. Egli si pone dunque la domanda seguente: devo apportare alla SCI il/i bene/i acquistato/i in indivisione? Quanto mi costerà? Tutte questioni legittime, perché nel frattempo egli non ha più il tempo, né l'età di venire sulla Costa Azzurra e i figli sono cresciuti, per cui si pone anche la domanda se affittare la residenza che non è più la residenza principale (in Francia).

Consiglio : non confrontare mai il tasso di rendimento di un investimento immobiliare con altri investimenti; bisogna confrontarlo solo con degli investimenti simili.

1.3 Crescita patrimoniale

Spesso una SCI è considerata come un fondo comune di investimento nell'immobiliare; a mano a mano che c'è della tesoreria libera e disponibile, i soci, spesso facenti parte della stessa famiglia o di un circolo ristretto di soci, possono decidere di iniettarla nella società per fare dei nuovi acquisti di beni immobili.

Consiglio: bisogna innanzitutto, già in partenza, decidere, se la SCI, che sarà forzatamente una società dedicata alla locazione, perché la vendita di un bene immobile deve essere considerata eccezionale, opta per delle locazioni non ammobiliate o ammobiliate. Questa scelta non deve essere relegata all'aspetto puramente commerciale, ma, in questo caso espresso, bisogna anche prendere in conto l'aspetto fiscale, perché l'ammobiliato, anche se in piccola percentuale (10% delle entrate), comporta l'applicazione del regime dell'IS. Questo regime, non può mai essere escluso a priori, perché permette la deduzione degli ammortamenti, determinando in conseguenza, dei risultati imponibili fiscalmente spesso nulli o negativi, comportando di fatto un effetto di autofinanziamento nella gestione della SCI. Stessa situazione se la SCI all'IR opta per l'IS. Prevedere comunque delle plusvalenze immobiliari importanti al momento della vendita di un bene immobile, se la SCI è all'IS.

Certuni arrivano a preconizzare di costituire una SCI per ogni immobile; altri prefigurano di costituire delle differenti SCI secondo il loro obiettivo. Quando noi abbiamo un obiettivo di reddito, noi possiamo creare una SCI all'IR e a fianco aggiungervi una SCI all'IS che possa migliorare le performances di autofinanziamento. In una SCI all'IR il rischio è di sborsare delle imposte senza averne percepito gli utili corrispondenti, mentre in una SCI all'IS voi potete autofinanziare i vostri progetti futuri utilizzando l'autofinanziamento degli ammortamenti e riducendone, perfino annullandolo, il costo fiscale della SCI.

1.4 Donazioni e successioni

La costituzione di una SCI spesso permette di ridurre le imposte di registro da pagare al momento della donazione o dell'eredità; in effetti, il valore delle quote della SCI è in generale inferiore dal 10% al 20% in rapporto al valore reale dei beni immobili posseduti dalla SCI, perché il beneficiario delle parti donate o ereditate non può disporre liberamente del/dei bene/i immobile/i perché è proprio la SCI che controlla il/i bene/i immobile/i della società; c'è dunque una riduzione del suo valore.

Le imposte di registro sono dunque meno elevate perché calcolate su una base imponibile ridotta.

Il prestito contratto da una SCI diminuisce ulteriormente la base di calcolo delle imposte di registro, perché la base imponibile è costituita dal valore dell'attivo netto della SCI, che è uguale all'attivo della società (normalmente dei beni immobili) meno il passivo della società (il prestito).

Il finanziamento dei soci, diversi da quello del socio che eredita o che riceve per donazione, riduce, anch'esso, la base di calcolo sulla quale sono calcolate le imposte di registro, perché fa parte del passivo della società.

Consiglio: tenuto conto dell'importanza delle imposte di registro nel caso di donazione e di successione in Francia, bisogna avere cura di verificare continuamente l'insieme degli strumenti che sono a vostra disposizione per ridurre significativamente queste imposte; utilizzate

massicciamente il frazionamento della proprietà, nel limite della parte esonerata ammessa, per trasmettere indirettamente il più possibile, utilizzando i coefficienti di usufrutto secondo lo scaglione di età, i prestiti e i finanziamenti soci.

L'ideale è di utilizzare innanzitutto la legislazione italiana esistente in materia, sempre più favorevole, per fare delle donazioni, preliminarmente alla costituzione di una SCI, al deposito del capitale sociale e agli apporti nel conto finanziamento soci.

Se voi lo fate successivamente, cioè quando la SCI è già stata costituita, voi potete solamente effettuare delle donazioni (ai figli, per esempio) nel limite della parte esonerata ammessa (100.000 € ogni 15 anni) perché al di là essa sarà tassabile secondo lo scaglione in vigore (5% → 45%).

Fate attenzione alle costruzioni puramente fiscali: se l'amministrazione fiscale arriva a dimostrare che la costruzione è stata realizzata con uno scopo puramente fiscale e non economico o altro, cadrà certamente sotto la mannaia dell'abuso di diritto.

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

2.1 Dal punto di vista giuridico

Dal punto di vista giuridico la creazione di una SCI permette di vincere la comunione tra i coeredi; nel prospetto riepilogativo qui di seguito, voi troverete le principali differenze tra investire a proprio nome e investire attraverso una SCI.

SCI o comunione di beni pro indiviso		
	Comunione di beni pro indiviso	SCI
Durata	La comunione di beni pro indiviso, non gestita da una convenzione tra i condidenti, è molto instabile perché ogni coerede può chiedere in qualsiasi momento lo scioglimento della comunione di beni pro indiviso	La SCI può essere creata per 99 anni. La SCI ha dunque una grande stabilità.
Capitale sociale	Non esiste.	Viene considerato in caso di cessione/donazione/eredità delle quote della SCI.
Finanziamento soci	Non esiste.	Viene considerato in caso di cessione/donazione/eredità delle quote della SCI.
Prestiti	/	Viene considerato in caso di cessione/donazione/eredità delle quote della SCI.
Entrata di nuovi soci	Nella comunione di beni pro indiviso, i condidenti beneficiano di un diritto di prelazione unicamente per le cessioni a titolo oneroso di	La SCI può essere blindata grazie a delle clausole di ammissione dello statuto che istituiscono un diritto di

	diritti pro indivisi o di trasmissione per decesso. Articoli 1873-12 e 13	controllo per ogni socio: l'arrivo di un nuovo socio o la cessione di quote tra soci, può necessitare l'unanimità dei soci.
Gestione e amministrazione	Ci vuole il consenso unanime dei coeredi. Questo principio permette un controllo molto stretto di ogni coerede, ma rischia di bloccare totalmente la gestione quando il numero dei coeredi è importante. Tuttavia, per convenzione, i coeredi possono nominare un amministratore che può convalidare autonomamente gli atti di amministrazione. Gli atti di disposizione possono essere votati dalla maggioranza dei coeredi, salvo in quel che riguarda la vendita di beni immobili che necessita sempre l'unanimità.	L'amministratore di una SCI ha i poteri più ampi nei confronti dei terzi nella misura in cui agisce nel quadro dell'oggetto sociale. I poteri dell'amministratore sono delimitati dallo statuto nei confronti dei soci. La gestione in seno ad una SCI è dunque molto più flessibile e adattabile.
Donazioni	Non si prendono in conto i prestiti nella determinazione del valore donato.	Si prendono in conto i prestiti nella determinazione del valore donato.

2.2 Dal punto di vista contabile

Dal punto di vista contabile, investire attraverso una SCI è relativamente più complicato, perché bisogna tenere una contabilità, mentre per investire a proprio nome, è sufficiente tenere una piccola contabilità di tesoreria.

Una contabilità "commerciale" è fortemente consigliata, perché rispettando il piano contabile, che è uguale per tutti, voi avrete una tracciabilità di tutte le operazioni effettuate, così come di tutti i pagamenti, in particolare in materia di imposte, quali la "taxe foncière", la "taxe d'habitation", l'IR per i soci, ecc.

2.3 Dal punto di vista fiscale

Dal punto di vista fiscale non c'è una differenza sostanziale tra acquistare a proprio nome o attraverso una SCI; i regimi fiscali sono gli stessi: "foncier, micro-foncier, BIC/IS". Noi vedremo in seguito che ci possono essere delle piccole riduzioni d'imposta per quel che riguarda le donazioni, e un importante impatto fiscale, quando un socio della SCI è una persona giuridica.

La costituzione di una SCI non deve comunque essere mai fatta per delle ragioni puramente fiscali.

Consiglio: non lasciatevi attirare dall'abitudine, assai frequente in Francia, di creare sistematicamente una SCI, al momento dell'acquisto di un bene immobile; cercate sempre attraverso i vostri consulenti (soprattutto francesi) di verificare se la vostra situazione personale e familiare ben si adatta a questa costruzione.

3. Perché costituire quindi una SCI:

3.1 Chi la può costituire

La SCI, per coloro che fanno dell'investimento nell'immobiliare, è una sorta di fondo comune, concepito per gestire un patrimonio, normalmente familiare, nell'immobiliare di tipo locativo.

Spesso ci si pone la domanda se è giudizioso di conservare tutti i beni immobili in una stessa cassaforte o se è preferibile separare i beni immobili secondo la loro tipologia, esempio tra quelli che sono locati non ammobiliati e quelli che sono locati ammobiliati, o secondo la loro destinazione, esempio tra la residenza principale (secondaria in Francia), i beni immobili locati e i beni immobili che un giorno, forse, potremmo vendere, con parsimonia, per evitare le trappole di una riqualificazione in "marchand de biens", per fare della liquidità.

Certi consigliano anche, anche se questo può appesantire la gestione, di creare tante SCI per tante quante sono le tipologie di attività o di destinazione degli investimenti.

Al di là delle scelte effettuate, l'attività della società deve comunque restare civile, in difetto la SCI sarà soggetta all'IS. I soci hanno una responsabilità illimitata in funzione della loro partecipazione nel capitale della SCI, ma la loro responsabilità non è solidale.

E' sicuramente apprezzabile di precisare nello statuto che la vendita di beni immobili deve restare eccezionale. In effetti, la SCI non deve fare degli acquisti in funzione della rivendita né a maggior ragione delle vendite ripetitive, perché essa rischia che la sua attività sia riqualificata in "marchand de biens". Non menzionate nemmeno nell'oggetto sociale che la società si dedicherebbe ad una attività di locazione ammobiliata perché essa è una attività commerciale per definizione.

Prendete cura ancora di limitare la possibilità per l'SCI di farsi garante solamente in casi ben ristretti, al fine di facilitare le operazioni di finanziamento per esempio; una clausola che lasciasse intendere che la SCI potrebbe farsi garante, senza limiti, rischia di rimettere in causa il carattere civile della società.

Nonostante che normalmente una SCI sia costituita da delle persone fisiche, spesso i membri della stessa famiglia, essa può anche essere costituita a un tempo da persone fisiche e da persone giuridiche, insieme; le persone giuridiche devono redigere annualmente una dichiarazione 2746 o inviare una dichiarazione d'impegno (vedi www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → Tassa del 3% → Modèle d'engagement 23/09/2011) per indicare il o i reali beneficiari, dopo la costituzione della SCI e tutte le volte che c'è un cambiamento nella proprietà della persona giuridica. La stessa dichiarazione 2746 o la stessa dichiarazione d'impegno, deve essere presentata da tutte le entità giuridiche interposte (vedi www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → Tassa del 3% → Tassa del 3% sugli immobili per il 15 maggio 2013).

La mancanza del deposito della dichiarazione 2746 o dell'invio della dichiarazione d'impegno, comporta una pesante conseguenza, perché la società si vedrebbe assoggettata ad una tassa del 3% calcolata sul valore venale dei beni immobili e determinata in funzione dei valori esistenti al 1° gennaio dell'anno d'imposta.

La stessa tassa sarebbe dovuta dal contribuente che volesse conservare l'anonimato.

La tassa del 3% non è liberatoria, né dell'IS/IR, né dell'ISF.

Il capitale sociale dev'essere detenuto perlomeno da almeno due soci. Quando un socio decede, la SCI non può continuare con un solo socio che per un anno. Dopo, bisogna ricostituire la pluralità dei soci o sciogliere la società.

Il tipo di società italiana che assomiglia di più a una SCI è la Società Semplice perché le due società non possono esercitare un'attività commerciale. L'attività della SCI, come quella della società semplice, deve rimanere civile.

Noi vedremo di seguito che, sfortunatamente, dal punto di vista fiscale, quando la SCI effettua la locazione immobiliare, essa cambia di regime fiscale e passa automaticamente all'IS e il suo risultato è calcolato secondo le regole dei BIC/IS.

3.2 In piena proprietà o in nuda proprietà e usufrutto

Le quote di una SCI possono essere detenute in piena proprietà o in nuda proprietà e usufrutto. Il frazionamento della piena proprietà è utile soprattutto in caso di donazione, perché, secondo lo scaglione di età applicabile e secondo la tabella dei coefficienti di usufrutto, si può trasmettere un valore reale di quote molto superiore all'esonero ammesso (per i figli 100.000 € per beneficiario e ogni 15 anni).

Il fatto di essere una vera società, basta a evitare la comunione di beni pro indiviso che colpisce i beni immobili che sono stati acquistati a titolo individuale.

Giuridicamente, in caso di frazionamento della proprietà di un bene immobile, l'usufruttuario gode in principio dei redditi ed è tenuto alle spese di manutenzione e di riparazione.

Quanto alle grosse riparazioni (muri portanti, volte dei soffitti, travi maestre, coperture intere, ecc), esse incombono al nudo proprietario.

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) e) → Tableau des coefficients d'usufruit. Data 29/10/2014. Per il coefficiente francese.

3.3 L'importanza dello statuto

Lo statuto deve essere redatto per iscritto, per scrittura privata o per atto notarile.

Lo statuto può prevedere una clausola di prelazione con la quale i soci possono rifiutare l'acquisto di quote da parte di terzi non graditi o per limitare i diritti degli eredi, in particolare in caso di divorzio o di decesso di uno dei loro figli.

Anche nel caso di donazione, la donazione stessa potrebbe prevedere una clausola che vietasse di vendere le quote senza il consenso dei genitori.

Lo statuto può anche prevedere che l'amministratore nominato nell'atto costitutivo sia reputato irrevocabile (salvo revocazione giudiziaria); questo permette ai genitori, o a uno dei due, di mantenere il controllo della SCI. L'unica preoccupazione è che, la nomina di un amministratore, direttamente nell'atto costitutivo di una SCI, in caso di cambiamento di amministratore, per dimissioni o per decesso, per esempio, obbliga i soci a depositare al RCS un nuovo statuto.

Siccome i soci sono illimitatamente responsabili dei debiti della società sul loro proprio patrimonio, il capitale sociale non costituisce la sola garanzia per i terzi e in conseguenza i soci possono decidere liberamente della data di versamento della loro quota di capitale sociale.

Quando il capitale sociale non è stato interamente versato, la SCI può destinare l'utile realizzato, direttamente sul conto finanziamento soci dei soci stessi, per permettere loro di fare fronte ai richiami concernenti il versamento del capitale sociale.

Resta comunque che un capitale elevato permette:

- Di ridurre l'imposizione sulle plusvalenze in caso di cessione di quote;
- Di evitare che il rimborso di un finanziamento soci significativo domandato da parte di un socio possa comportare un disequilibrio finanziario importante;
- Di aumentare il prestigio e l'importanza della SCI e dei suoi soci;
- Di essere neutro a livello dei costi di costituzione perché in presenza di un capitale sociale elevato o in presenza di un capitale sociale ridotto i costi sono quasi gli stessi.

www.michelinimauro.it → Formulari → 1) SCI → La costituzione di una SCI → Modello di Statuto di una SCI in francese.

www.michelinimauro.it → Formulari → 1) SCI → La costituzione di una SCI → Modello di Statuto di una SCI in italiano.

www.michelinimauro.it → Formulari → 1) SCI → Cambio di Amministratore di una SCI.

3.4 Le spese di costituzione

Se i soci fanno appello a un consulente, per la costituzione della loro SCI, gli onorari praticati, si avvicinano normalmente ai 1.000 € HT, ai quali bisogna aggiungere le spese vive di costituzione (marche da bollo, annuncio sul giornale di annunci legali) per un importo di circa 500 €.

Se la società è soggetta all'IS, gli onorari e le spese di costituzione sono deducibili fiscalmente, mentre se la società è soggetta all'IR, come spese di costituzione, esse si sommano al prezzo del bene immobile e, siccome gli ammortamenti nel reddito fondiario non sono deducibili fiscalmente, esse fanno parte dell'attivo del bilancio, ma non ne costituiscono un costo deducibile fiscalmente.

3.5 La fiscalità degli apporti

Per costituire una società civile immobiliare, i soci possono effettuare degli apporti, sia in numerario, cioè con del denaro contante, sia in natura, per esempio apportando un bene immobile.

Questi apporti sono in principio remunerati da delle quote della SCI; sono degli apporti cosiddetti a titolo puro e semplice, mentre gli apporti a titolo oneroso come per esempio l'apporto di un bene immobile con la presa in carico del rimborso del prestito, sono assoggettati come le vendite al tasso del 5% (se la società è all'IR).

Per contro se la società è all'IS il solo apporto di un bene immobile, anche senza prestito, alla SCI è considerato come un apporto a titolo oneroso e assoggettato al tasso del 5%.

Imposta di registro sugli apporti a una SCI

Tipo d'apporto	Apportatore	SCI beneficiaria dell'apporto assoggettata all':	
		IR	IS
Numerario	Persona fisica	Esonero	Esonero
Immobile a uso abitativo	Persona fisica	Esonero	5% che l'apporto sia <u>a titolo oneroso o a</u> <u>titolo puro e</u> <u>semplice</u>

3.6 Quali sono le sue caratteristiche

Una SCI deve restare una società con una base societaria ristretta, principalmente a carattere familiare, o, se essa è creata con altri soci, che non hanno un legame familiare, l'intuitu personae deve comunque prevalere.

Nonostante che essa sia normalmente costituita da persone fisiche, la presenza di persone giuridiche non è vietata, vedi in certi casi, come in materia di donazione (pagina 6) e in materia di imposte di successioni auspicata (vedi pagina 40).

3.7 Quali sono i criteri di scelta alla base della sua costituzione

Il fatto di mettere un progetto a medio e lungo termine al centro di un gruppo familiare o di un gruppo di investitori.

Consiglio: evitate di fare entrare nella società, dei membri della famiglia, fossero anche i figli, senza che ci sia un vero progetto comune. Vedete il progetto in prospettiva, soprattutto prendendo in considerazione che i vostri figli un giorno avranno a loro volta dei loro figli, potranno divorziare, risposarsi, perfino vedere entrare nella famiglia dei nuovi entranti con i loro figli provenienti da matrimoni precedenti.

Tutte queste precauzioni sono da prendere in considerazione, in partenza, per evitare cattive sorprese.

3.8 Quali attività si possono gestire

L'attività di una SCI deve rimanere civile, cioè una SCI è costituita normalmente in vista della locazione non ammobiliata di beni immobili. Quando la stessa società affitta in ammobiliato, essa è considerata fiscalmente come una società commerciale, con tutte le sue conseguenze dal punto di vista fiscale.

Consiglio: non ascoltate quelli che vi diranno che una SCI, civile per la forma e commerciale fiscalmente, è una contraddizione in termini; la maggior parte degli investitori, soprattutto stranieri, si ritrova spesso automaticamente all'IS. Essi acquistano dei beni immobili, ascoltano la loro agenzia immobiliare che gli garantisce che un bene immobile ammobiliato ha più mercato che un bene immobile non ammobiliato, perché quest'ultimo è normalmente riservato ai residenti, mentre il bene immobile ammobiliato può essere utilizzato in modi diversi, quali le locazioni stagionali, le locazioni riservate a certi avvenimenti come il Festival di Cannes, perfino a delle locazioni settimanali o di corta durata legate ai week-end. Rari sono i casi in cui i soci decidono, essi stessi, preliminarmente, che la loro attività sia all'IS, o che in corso d'opera optino per un passaggio all'IS.

Ricordiamo infine che l'opzione all'IS non concerne che le società che fanno della locazione di beni immobili evidentemente non ammobiliati, perché se essi sono locati ammobiliati, essi sono automaticamente all'IS.

4. Il bilancio e la sua approvazione (10 buone ragioni per farlo e approvarlo):

4.1 Perché lo prevede lo statuto

Le SCI non sono obbligate a tenere una contabilità "commerciale", salvo se lo statuto lo prevede; ad ogni buon conto, una contabilità "commerciale" è obbligatoria quando la SCI è soggetta all'IS, quando è soggetta alla TVA e quando uno dei soci è una persona giuridica e in conseguenza soggetta alle regole dei BIC/IS.

Vedi www.michelinimauro.it → Formulare → 1) SCI → Piano dei conti di una SCI.

In tutti gli altri casi è fortemente consigliato di tenerla per tutte le ragioni riportate qui di seguito:

4.2 Per non far venir meno l'intuitu personae e ricadere nell'indivisione

4.3 Per poter praticare gli ammortamenti

4.4 Perché nel caso di passaggio dall'IR all'IS bisogna ricostituire una situazione patrimoniale certa

4.5 Per avere i dati essenziali per la compilazione del quadro RW, quali il capitale sociale e i finanziamenti soci

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

4.7 Perché in caso di recesso di un socio con attribuzione di beni immobili al socio, il notaio chiede una situazione patrimoniale aggiornata

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

4.9 Perché in caso di radiazione dalla Camera di Commercio (RCS) è necessario produrre il bilancio finale di liquidazione

4.10 Perché in caso di trasferimento della sede legale di una SCI all'estero, bisogna avere una situazione patrimoniale aggiornata.

Vediamo qui di seguito:

4.2 Per non far venir meno l'intuitu personae e ricadere nell'indivisione

Vedi prospetto precedente "SCI o comunione di beni pro indiviso" pagina 7.

4.3 Per poter praticare gli ammortamenti

Se gli ammortamenti non sono praticati costantemente, può succedere che, al momento dell'entrata di nuovi soci, soggetti all'IS, in una SCI fino ad allora detenuta esclusivamente da delle persone fisiche, che la costringe a determinare il suo risultato secondo le regole contabili applicabili ai BIC/IS, la SCI sia obbligata a praticare l'ammortamento dei beni immobili, già a partire dalla loro data di messa in funzione, anche se solo restano deducibili gli ammortamenti corrispondenti alla frazione del valore d'acquisto che non è già reputato essere stato ammortizzato alla data dell'entrata di un nuovo socio soggetto all'IS (Ed. Francis Lefebvre, Mémento pratique, Fiscal, 37790).

La prassi di non contabilizzare gli ammortamenti in una SCI, quando la SCI, nè uno dei suoi soci, sia soggetto all'IS, come lo si vede spesso, perché gli ammortamenti non sono deducibili fiscalmente, non permette di verificare il valore economico reale dei beni immobili, che deve prendere in conto lo stato, il deperimento e la vetustà dell'immobile.

Nonostante che questo ammortamento non possa avere fiscalmente alcuna incidenza, nel caso di cessione di quote, di donazioni di quote o di trasmissione di quote mortis causa, siccome in questi casi bisogna reintegrare il valore venale del bene alla data di cessione di quote, della loro donazione o della loro trasmissione mortis causa, nel valore contabile del bene immobile, la presenza degli ammortamenti meglio rappresenta il valore economico dell'investimento.

Se per contro la SCI è soggetta all'IS, gli ammortamenti sono obbligatoriamente contabilizzati in funzione della durata d'utilizzo del bene.

4.4 Perché nel caso di passaggio dall'IR all'IS bisogna ricostituire una situazione patrimoniale certa

Vedi paragrafo "Il passaggio dall'IR all'IS: sue conseguenze" pagina 37.

4.5 Per avere i dati essenziali per la compilazione del quadro RW, quali il capitale sociale e i finanziamenti soci

Vedi paragrafo "Le conseguenze sul modello Unico" pagina 40.

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

Parecchi casi ci conducono ad avere una visione rigida di questa clausola:

Innanzitutto perché c'è una difficoltà, soprattutto da parte del commercialista, a determinare l'origine e la destinazione dei fondi; questo necessita di avere tutte le contabili che giustificano l'entrata e l'uscita dei fondi nella società e soprattutto l'identità dell'apportante e del reale beneficiario.

Questa procedura deve applicarsi a un tempo ai soci che non hanno un legame familiare tra loro così come, a maggior ragione, ai soci che hanno un legame familiare. La rottura del matrimonio, il divorzio, il concubinato, il pacs, il nuovo matrimonio sono tutte situazioni che

obbligano a prendere nota di colui che ha fatto l'apporto e di colui che ne è stato il reale beneficiario. Bisogna prendere in conto il contratto di matrimonio, se esiste, l'esistenza di una clausola di separazione dei beni, se esiste, e fornirne la prova su giustificativo. Ogni socio deve poter convalidare gli apporti fatti e, se gli apporti non sono stati preliminarmente dibattuti e approvati da una Assemblea Generale Ordinaria dei soci, occorre quantomeno che essi siano approvati al momento dell' A.G.O. che approva il bilancio. Meglio ancora se ogni socio che ha fatto degli apporti, possa controfirmare il verbale dell' A.G.O.

4.7 Perché in caso di recesso di un socio con attribuzione di beni immobili al socio, il notaio chiede una situazione patrimoniale aggiornata

In questa situazione patrimoniale bisogna evidentemente reintegrare i beni immobili posseduti dalla SCI al loro valore venale; bisogna anche prendere in considerazione gli apporti nel conto finanziamento soci effettuati dagli altri soci. Senza dei conti precisi e fedeli, è impossibile valutare il valore della quota del socio che recede.

Il recesso di un socio può essere la conseguenza del disaccordo in seno alla SCI o di sua spontanea volontà.

C'è recesso di un socio della SCI quando il socio lascia la SCI senza essere sostituito da un'altra persona.

Si effettua spesso sotto la forma di una ripartizione parziale di attivo con riduzione del capitale sociale della SCI per l'importo nominale delle quote.

Sul piano civile la riduzione del capitale sociale si analizza come una cessione di quote; le formalità di pubblicità sono le stesse. Il formalismo da rispettare per la modifica dello statuto è lo stesso (tenuta di una Assemblea Generale Straordinaria). In seguito al recesso e alla ripartizione parziale di attivo della SCI, il socio ha diritto al rimborso del valore dei suoi diritti sociali. In assenza di accordo amichevole, il valore è fissato da un esperto; in seguito alla sua domanda, il socio può anche ritirare l'apporto in natura a suo tempo effettuato, così come riprendere altri beni sociali con l'accordo di tutti i soci.

Sul piano fiscale, il recesso di un socio comporta le stesse conseguenze di una riduzione del capitale sociale.

L'atto che constata la riduzione del capitale sociale deve essere registrato.

Normalmente, per le SCI all'IR, l'operazione è soggetta ad imposta di registro nella misura del 2,5% sulla riduzione del capitale mediante rimborso in contanti, sulla riduzione del capitale per l'attribuzione di un bene della SCI quando questi era stato acquistato da quest'ultima, mentre nessuna imposta di registro è esigibile se chi recede riprende il bene apportato da lui stesso alla SCI.

Per quel che riguarda le imposte dirette, per colui che recede, le conseguenze differiscono secondo che la SCI sia soggetta all'IS o all'IR.

Se la SCI è soggetta all'IS la riduzione del capitale e il rimborso delle quote si analizza come una distribuzione di dividendi.

Se la SCI è soggetta all'IR nessuna tassazione è prevista per la riduzione del capitale per rimborso in contanti, mentre in caso di attribuzione di un bene immobile della SCI l'operazione sarà tassabile secondo il regime delle plusvalenze immobiliari come se la SCI avesse venduto il bene immobile.

Il socio può anche essere escluso dalla società dagli altri soci; spesso succede quando un socio ostacola il buon andamento della sci e al fine di sbloccare la situazione.

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

Vedi considerazioni espresse nel paragrafo precedente.

Una SCI cessa quando c'è la radiazione presso il RCS; per arrivare alla radiazione di una SCI bisogna innanzitutto che ci sia un'assemblea dei soci che pronunci lo scioglimento della società. Una volta questo scioglimento depositato al "Greffé", l'amministratore della società può cominciare la procedura di liquidazione della SCI e i soci possono ripartirsi l'attivo sociale.

I casi più ricorrenti di scioglimento, liquidazione, ripartizione e chiusura di una SCI sono:

- Il disaccordo tra i soci che paralizza il funzionamento della società
- Lo scioglimento anticipato deciso dai soci in assenza di eredi o nella necessità di ripartirsi l'attivo sociale
- Per decisione pronunciata dal Tribunale alla domanda di un socio nei confronti di un altro socio che non ha eseguito le sue obbligazioni
- In caso di cessazione dell'attivo della società una volta venduto tutto il patrimonio immobiliare e in assenza di un progetto di ricostituzione del patrimonio immobiliare
- A seguito del decesso di uno dei due soci facenti parte della stessa famiglia
- A seguito della domanda di recesso da parte di un socio.

4.9 Perché in caso di radiazione dalla Camera di Commercio (RCS) è necessario produrre il bilancio finale di liquidazione

Senza avere lo storico contabile della vita della SCI, è impossibile determinare la quota da attribuire a ciascun socio alla fine della vita della società.

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → Plus-valenza immobiliare → Atto di vendita di immobile. Data 02/04/2014.

4.10 Perché in caso di trasferimento della sede legale di una SCI all'estero, bisogna avere una situazione patrimoniale aggiornata

Il trasferimento della sede legale di una SCI all'IR, residente fiscalmente in Francia, verso l'Italia comporta in particolare:

- un'analisi in materia di imposte di registro e sulle plusvalenze per quel che riguarda il lato francese;
- e un'analisi in materia d'imposte dirette (IR/IS), soprattutto in materia di un eventuale cambiamento del regime fiscale della SCI, per quel che riguarda il lato italiano.

In materia di imposte di registro, il CRIDON, "Centre de Recherche d'Information et de Documentation Notariales", considera che in diritto interno l'imposta di registro in materia di apporto è suscettibile d'essere richiesta se il bene faceva l'oggetto di un apporto considerato materialmente o giuridicamente esistente in Francia, ma, siccome questo dipende dal regime fiscale della società presso la quale l'apporto è stato effettuato, è là dove la trasposizione del regime fiscale della Società Semplice riveste tutta la sua importanza poiché se essa è assimilata a una società all'IR, e che si tratta di un apporto puro e semplice, ci sarà esonero dei diritti fissi.

In materia di plusvalenze, se i beni sono apportati a una società civile di diritto italiano (Società Semplice), il calcolo dell'imposta afferente la plusvalenza al momento della vendita, può essere lo stesso che per una società civile francese, dal momento che i soci apportano la prova della "trasparenza fiscale" della società: certificato di un notaio, certificato dell'Agenzia delle Entrate che conferma che la società non è soggetta in Italia all'imposta sulle società (IS) (Pierre-Michel Mottet, Notaio a Beaulieu-sur-Mer).

L'analisi del CRIDON, così come l'altra del notaio Mottet, sottintendono che la trasposizione in Italia di una SCI francese non poteva che effettuarsi attraverso la costituzione di una Società Semplice.

In effetti in Italia, la Società Semplice è la più vicina alla SCI francese, perché non essendo una società commerciale, le è permesso solamente di esercitare un'attività civile (o agricola).

Vediamo le conseguenze in materia di imposte dirette (IR/IS).

Facciamo astrazione dalle SCI all'IS, poiché il trasferimento della sede legale di una società residente in Francia in un altro stato dell'UE, che sia accompagnato o no dalla perdita della personalità giuridica, non determina le conseguenze di una cessazione di attività, analogo è il caso del trasferimento in Francia della sede legale di una società residente in un altro stato membro, dal momento che essa mette in conformità il suo statuto con la legislazione francese (Rép. Buffet: Sen. 26-8-2010) (Ed. Francis Lefebvre, Mémento pratique Fiscal, 11045).

In senso inverso, c'è da notare che, in una sentenza del 27 ottobre 2009, la Corte di Cassazione (francese) (n°08-16115), si è pronunciata per il mantenimento della personalità giuridica della società.

Innanzitutto bisogna rivolgere l'attenzione sul possibile mantenimento o meno della personalità giuridica della SCI all'IR in occasione del trasferimento della sede legale dalla Francia verso l'Italia.

La Camera di Commercio di Cuneo (vedi www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → SCI – Il trasferimento della sede legale in Italia → Registro delle Imprese di Cuneo Data 08/01/2015) ha confermato che in caso di trasferimento della sede legale in Italia, è possibile iscrivere una società estera, nel caso specifico una SCI, pur conservando la personalità giuridica esistente nello stato di provenienza, a condizione che la società estera possa rimanere iscritta al RCS di provenienza.

La Camera di Commercio di Parigi (vedi www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → SCI – Il trasferimento della sede legale in Italia → Greffe du Tribunal de Commerce de Paris Data 08/01/2015) ha confermato la possibilità per una SCI di restare iscritta al RCS a condizione di trasformare la sede legale in una succursale.

Ricordiamo che l'amministrazione fiscale francese non considera la SCI come un soggetto passivo di imposta in quanto tale, rinviando l'imposizione direttamente sui soci; le SCI sono quindi considerate come delle "partnerships" "trasparenti".

Per un approccio alternativo vedi:

Estratto del "Manuale di fiscalità internazionale", 1a edizione, Ipsoa, pagina 27.

Sulla base del fatto che una “partnership” sia considerata “trasparente” o “non trasparente”, i soci non residenti di una “partnership” possono:

- Sia vedersi riconoscere l’esistenza di una stabile organizzazione nello Stato della fonte e in conseguenza vedersi riconoscere degli utili (Articolo 7)
- Sia vedersi riconoscere come soci in quanto tali e in conseguenza vedersi riconoscere dei dividendi (Articolo 10).

Ricordiamo che se essi sono considerati come degli utili (Articolo 7) non sarebbero affatto imponibili in Italia.

Per un altro approccio, sia le “partnership” sono considerate come soggetti autonomi d’imposizione (certe volte come le persone giuridiche) sia esse sono considerate da certi Stati come società imposte per “trasparenza”, trasferendo i redditi prodotti dalla “partnership” direttamente ai suoi soci pro quota. (Piazza, Guida alla fiscalità Internazionale, Pagine 558-559).

Alla stessa conclusione sembra arrivare Carlo Garbarino (Le convenzioni dell’Italia in materia di imposte su reddito e patrimonio, Edizioni Egea), nel caso in cui si possa sostenere che la società di persone francese risulti effettivamente essere un soggetto “trasparente”, il reddito realizzato dalla società stessa, sarebbe considerato pro quota come un reddito realizzato dal socio stesso.

Le SCI all’IR sono proprio considerate delle società francesi di persone.

Vediamo quel che succede da lato italiano.

L’articolo 5 del TUIR al 1° comma dispone che “i redditi delle società semplici, in nome collettivo e in accomandita semplice residenti nel territorio dello Stato sono imputati a ciascun socio indipendentemente dalla percezione, proporzionalmente alla sua quota di partecipazione agli utili”. Il 3° comma alla lettera d) prevede che “si considerano residenti le società e le associazioni che per la maggior parte del periodo di imposta hanno la sede legale o la sede dell’amministrazione o l’oggetto principale nel territorio dello Stato”.

In effetti, quando una società avente sede legale all’estero dovesse presentare una delle condizioni previste al 3° comma, lettera d), dell’articolo 5 del TUIR, potrebbe essere considerata, dal punto di vista fiscale, come una società di persone residente nel territorio dello Stato (italiano).

Come conseguenza, i soci sarebbero tenuti a dichiarare i redditi prodotti per “trasparenza” al momento della loro realizzazione, e non al momento della loro percezione.

Ma che ne sarebbe di una SCI, avente precedentemente sede legale in Francia e che successivamente avesse trasferito la sua sede legale in Italia? Quali sono i criteri da rispettare, quali sono i rischi di non vedersi riconosciuto lo status di residente fiscale in Italia e quali sarebbero in conseguenza gli impatti sulla fiscalità italiana e francese?

Nessun dubbio che quando noi trasferiamo la sede sociale (rectius legale) in Italia, noi abbiamo certamente corrisposto alla prima delle condizioni per essere considerati residenti fiscali in Italia.

Questo basterebbe per vedersi riconoscere lo status di residente fiscale in Italia, poiché le tre condizioni precitate sono alternative tra loro e non cumulative.

Quid delle altre condizioni?

Per quel che riguarda la sede di direzione effettiva, noi possiamo evidentemente considerare che essa si trovi in Italia; le SCI richiedono un'attività di gestione semplice, strettamente legata alla gestione del patrimonio immobiliare, che, se esse domandano di tanto in tanto delle trasferte nell'altro stato (Francia), per avere dei contatti con le agenzie immobiliari, i potenziali inquilini, le banche, i commercialisti, gli artigiani, ecc, ben potrebbero gli stessi atti di gestione essere effettuati almeno in parte a partire dall'Italia.

Succede spesso che i commercialisti installati al di qua della frontiera (italiana), effettuino delle pratiche giuridiche e fiscali per le SCI che hanno la loro attività in Francia, i contatti con le agenzie immobiliari e le banche possono farsi via internet, anche gli artigiani, per le necessità di manutenzione dei beni immobili, elettricisti, idraulici, piastrellisti, carpentieri, ecc, possono essere ricercati in Italia e i contratti sono sovente redatti e firmati in Italia e in italiano.

Anche la gestione della società, tenuto conto dell'intuitu personae tra i soci e del carattere familiare della SCI, dell'assenza di strutture interne di gestione della società, sovente ridotte a un amministratore, in qualche caso a due co-amministratori, nominati semplicemente, questi ultimi, per evitare la paralisi nella gestione della SCI, al momento dell'impedimento di un amministratore, conduce a ritenere che le rare Assemblee Ordinarie in particolare in materia di approvazione del bilancio o per effettuare degli apporti sul conto finanziamento soci, non necessitano di una presenza fisica sui luoghi di esistenza dei beni immobili in Francia, ma possono, molto bene, essere tenute direttamente presso un amministratore o presso uno dei soci (clausola da prevedere nello statuto).

Resta l'oggetto dell'attività della SCI; l'oggetto situandosi certamente in Francia, nessun dubbio che questa condizione non è corrisposta, cosa che non impedisce che attraverso le altre due condizioni noi possiamo sancire il principio dello status di residente fiscale in Italia della SCI.

Quale sarebbe allora la fiscalità di una SCI "francese", a suo tempo all'IR, che si trasferisce in Italia e che diventa una SCI "italiana", perfino una Società Semplice?

Dal lato francese non ci saranno dei cambiamenti: precedentemente la SCI all'IR faceva la dichiarazione 2072 e i soci la dichiarazione 2042-2044 e essi continueranno a fare nello stesso modo dopo il trasferimento.

Dal lato italiano ci sarà una messa in sicurezza di tutto il processo dichiarativo da parte dei soci; la SCI all'IR (rectius Società Semplice?) potrebbe presentare in Italia la sua dichiarazione modello Unico SP mentre i soci dovrebbero presentare la loro dichiarazione modello Unico Quadro RH12 e CR (o dichiarazione 730/D4). Questo permetterebbe di convalidare il reddito da dichiarare, come reddito di partecipazione, e non come dividendo (Articolo 10) o utile (Articolo 7). Questo permetterebbe di raggiungere la perfetta neutralità fiscale dai due lati.

Per una visione alternativa, si potrebbe considerare che, se l'Agenzia delle Entrate non considera raggiunta nessuna delle condizioni previste precedentemente, essa potrebbe in ogni caso rilasciare alla SCI (rectius Società Semplice) un codice fiscale che gli permetta di

annoverare la società, nonostante l'assenza dello status di residente fiscale in Italia, nell'ambito delle società di persone secondo il criterio previsto all'articolo 5 del TUIR.

Consiglio: non esitate a porre la questione direttamente ai vostri consulenti; loro andranno certamente a interrogare i differenti servizi, “Greffes”, Camere di Commercio, Agenzia delle Entrate, per vedere quale è la migliore soluzione per voi. Trasferire la sede legale in Italia vi rassicura sull'iter fiscale che potrebbe essere adottato dall'Agenzia delle Entrate. Lasciare la sede legale in Francia vi lascia esposto ai venti contrari dei ribaltamenti giuridici su questa materia.

www.michelinimauro.it → Formulare → 7) Varie → Le Identificazioni → Esempio di richiesta di codice fiscale in Italia da parte di una società non residente.

5. Le SCI sono all'IR, per i loro beni immobili locati non arredati:

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

In Francia, le SCI che danno i loro beni immobili in locazione o ne conferiscono il godimento ai loro soci sono dette non trasparenti, semi trasparenti fiscalmente, o traslucide. Il loro oggetto deve essere precisato nello statuto.

Per contro, quando lo statuto prevede nell'oggetto un'attività di costruzione d'immobili in vista della rivendita, la società passa immediatamente all'IS con tutte le sue conseguenze fiscali. La stessa cosa si verifica se la società civile effettua delle vendite di immobili in modo ricorrente o con l'intenzione di acquistare in vista della rivendita. In questo ultimo caso, la società è reputata essere considerata dall'amministrazione fiscale non più come una società civile ma come una società commerciale di tipo “marchand de biens” con tutte le sue conseguenze fiscali.

Sola è ammessa la possibilità per una SCICV (Società Civile Immobiliare di Costruzione e Vendita) di avere un oggetto di costruzione di un immobile in vista della rivendita, quando essa risponde a certe condizioni.

Al contrario, le SCI proprietarie di locali, al godimento dei quali, le loro quote danno vocazione, sono dette trasparenti. Normalmente, sono le cosiddette società immobiliari di comproprietà, che sono dotate della trasparenza fiscale. I membri delle società dotate della trasparenza fiscale sono considerati, sul piano fiscale, come personalmente proprietari dei locali attraverso le loro quote nella SCI.

Le SCI di comproprietà, dotate della trasparenza fiscale, sono tenute a redigere, ogni anno, una dichiarazione (stampato 2071) indirizzata all'Ufficio delle Imposte da cui dipende l'immobile.

Se la SCI detta non trasparente, semi trasparente fiscalmente, o traslucida, tiene solamente dei beni immobili a disposizione dei soci, la società non genera alcun reddito imponibile. Solo restano dovute la “taxe foncière” e la “taxe d'habitation”.

Se per contro l'immobile è locato non ammobiliato, o arredato della sola cucina, ma non è fornito di mobilio per essere abitabile, la società è soggetta all' IR (Articolo 8 CGI).

Il risultato della SCI non è direttamente imponibile a nome della società, ma a nome personale dei soci. Ciascuno di essi è imposto in ragione della sua quota nel risultato, tanto all'imposta sul reddito (2042-2044), se egli è soggetto a questa imposta (privato), tanto all' IS (2065) o BIC (2031), se egli è soggetto all' IS o ai BIC.

La SCI deposita una dichiarazione del suo risultato mediante lo stampato 2072C o 2072S, secondo i casi, mentre i soci persone fisiche (privati) devono dichiarare, per la loro quota, i loro redditi in reddito fondiario sulla dichiarazione n° 2042-2044.

Nella determinazione del risultato imponibile sono deducibili tra gli altri:

- le spese di riparazione pagate e sostenute dal proprietario,
- la “taxe foncière”,
- le spese dell'amministratore riconducibili alla gestione,
- I premi assicurativi legati all'appartamento,
- le spese di procedura.

Non sono deducibili tra gli altri:

- gli ammortamenti,
- i lavori che sono stati messi a carico del locatario,
- le spese di corrispondenza, perché sono deducibili solamente a forfait.

Solo la “taxe foncière” è a carico della società, mentre la “taxe d'habitation” è a carico del locatario.

Per passare dal risultato contabile al risultato fiscale bisogna tener conto almeno delle osservazioni seguenti:

- gli ammortamenti non sono deducibili,
- gli altri costi non pagati non sono deducibili,
- gli affitti non incassati non sono imponibili.

Quando la società all'IR distribuisce un importo a suo tempo messo in riserva, cosiddetto “dividendo”, questo dividendo non è imposto a livello dei soci, poiché corrisponde a un utile che è già stato imposto presso i soci attraverso la dichiarazione 2042-2044.

Per una visione alternativa secondo la quale il reddito imponibile è dichiarato nel quadro RL12 ma applicando il coefficiente (che è quello dei dividendi) del 49,72, vedi il PVC su www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → SCI e riflessi fiscali in Italia sul quadro RL e CR.

5.2 Reddito: “régime micro-foncier” (dichiarazione 2072 per la SCI e dichiarazione 2042/2044 per i soci persone fisiche)

Il regime “micro-foncier” è applicabile automaticamente, salvo opzione per il regime “réel” d'imposizione dei redditi fondiari, quando le condizioni seguenti sono riunite:

- i redditi fondiari provengano dalla locazione non ammobiliata,

- l'importo annuale dei redditi fondiari lordi percepiti (nel 2013) non ecceda 15.000 €, quale che sia la durata della locazione in corso d'anno,
- i soci che danno in locazione degli immobili non ammobiliati siano soggetti al regime “micro-foncier”, se il detentore delle quote è ugualmente proprietario di almeno un immobile dato in locazione non ammobiliata.

In conseguenza sono esclusi solamente i redditi fondiari percepiti unicamente dalle SCI o quando la SCI è soggetta all'IS.

5.3 Plusvalenza (tassata in capo ai soci: IR + “Prélèvements sociaux”)

Operazioni considerate:

Voi siete soggetti all'imposta sul reddito sulle plusvalenze immobiliari che voi realizzate nel quadro della gestione del vostro patrimonio immobiliare privato o per la vendita di un bene immobile effettuata da una società civile immobiliare (non soggetta all' IS).

Operazioni esonerate:

Bene immobile detenuto da più di trent'anni.

Determinazione della plusvalenza imponibile.

Calcolo della plusvalenza:

Per determinare la plusvalenza, voi dovete calcolare la differenza tra il prezzo di vendita del bene e il suo prezzo d'acquisto.

Il prezzo di vendita:

il prezzo di vendita da prendere in considerazione è quello menzionato nell'atto di vendita.

Su giustificativo, voi potete dedurre dal prezzo di vendita:

- le spese di vendita sopportate al momento della cessione, esempio la manleva dell'ipoteca, la commissione dell'agenzia immobiliare, le spese legate alle diagnostiche obbligatorie (amianto, piombo...),
- L'importo della “TVA” eventualmente pagata

Il prezzo d'acquisto:

Si tratta del prezzo effettivamente pagato, quello stipulato nell'atto d'acquisto.

Questo prezzo d'acquisto può essere maggiorato di spese, a condizione di poterle giustificare:

- Le spese d'acquisto: imposte di registro o “TVA” pagate al momento dell'acquisto, spese notarili. Se voi non potete giustificarle, voi potete dedurre un importo forfettario del 7,5% del prezzo d'acquisto.
 - Le spese di costruzione, ricostruzione, di ampliamento, o di miglioria a certe condizioni (realizzate da un'impresa) su giustificativi.
- Per un bene detenuto da più di 5 anni, voi potete dedurre, sia l'importo reale giustificato, sia un forfait del 15% del prezzo d'acquisto se voi non avete dei giustificativi.

Abbattimento per durata di detenzione:

la plusvalenza è ridotta in funzione di un abbattimento per durata di detenzione. Il tasso e la cadenza dell'abbattimento sono differenti per determinare la base imponibile per l'imposta sul reddito e per i “prélèvements sociaux”.

Tasso d'abbattimento per la vendita di un bene immobile.

Durata di detenzione	Tasso di abbattimento applicabile per ogni anno di detenzione	
	Base imponibile per l'imposta sul reddito	Base imponibile per i « prélèvements sociaux »
Meno di 6 anni	0%	0%
Dal 6° al 21° anno	6%	1,65%
22° anno compiuto	4%	1,60%
Al di là del 22° anno		9%

Così, la plusvalenza immobiliare è esonerata :
 al termine di 22 anni di detenzione per l'imposta sul reddito,
 al termine di 30 anni di detenzione per i "prélèvements sociaux"

Tasso dell'imposta sul reddito:

La plusvalenza immobiliare è soggetta all'imposta sul reddito, al tasso del 19%. E' normalmente tassata alla data dell'atto notarile che constata la vendita.

Imposta per le plusvalenze elevate:

Voi siete soggetti ad un'imposta supplementare se la plusvalenza imponibile supera i 50.000€. Il tasso dell'imposta si scaglionava dal 2% al 6% secondo l'importo della plusvalenza realizzata.

MODALITA' DI CALCOLO DELL'IMPOSTA	
Importo totale delle plusvalenze imponibile	Importo totale dell'imposta
Da 50 001 € a 60 000 €	2% PV – (60 000 – PV) x 1/20
Da 60 001 € a 100 000 €	2% PV
Da 100 001 € a 110 000 €	3% PV – (110 000 – PV) x 1/10
Da 110 001 € a 150 000 €	3% PV
Da 150 001 € a 160 000 €	4% PV – (160 000 – PV) x 15/100
Da 160 001 € a 200 000 €	4% PV
Da 200 001 € a 210 000 €	5% PV – (210 000 – PV) x 20/100
Da 210 001 € a 250 000 €	5% PV
Da 250 001 € a 260 000 €	6% PV – (260 000 – PV) x 25/100
Superiore a 260 000 €	6% PV
(PV = importo totale della plusvalenza imponibile)	

Esempio:

Per una plusvalenza immobiliare di 55.000€, l'importo dell'imposta sarà di 850€ (2% x 55.000 – (60.000 – 55.000) x 1/20).

"Prélèvements sociaux":

La plusvalenza immobiliare è soggetta anche ai "prélèvements sociaux" del 15,5% (CSG (8.2%), CRDS (0.5%), "Prélèvement social" (4.5%), "contribution additionnelle", "solidarité autonomie au prélèvement social" (0.3%) e "prélèvement de solidarité" (2%) cioè un tasso totale del 15,5%), deduzione fatta degli abbattimenti.

La CSG non è deducibile dai vostri redditi.

In conclusione l'importo totale che colpisce la plusvalenza immobiliare è così del 34,5% (19% + 15,5% dei "prélèvements sociaux") al quale bisogna aggiungere, nel caso in cui, l'imposta supplementare sulle plusvalenze.

In Italia le plusvalenze immobiliari sono esonerate al termine di cinque anni a partire dalla data di acquisto dell'immobile o dell'entrata dell'immobile nel patrimonio personale a seguito di una successione (articolo 67, 1° comma, b TUIR).

Dichiarazione e pagamento.

Formalità effettuate dal notaio:

Il notaio incaricato della vendita, effettua le pratiche presso l'amministrazione fiscale e presso il catasto competente sulla base del luogo del bene immobile, ivi compreso il pagamento dell'imposta sulla plusvalenza immobiliare.

Il calcolo della plusvalenza immobiliare imponibile e l'importo dell'imposta da pagare, così come la dichiarazione, sono effettuati dal rappresentante fiscale, autorizzato dall'amministrazione fiscale francese, sulla dichiarazione n° 2048-IMM-SD.

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → Plus-valenza immobiliare → N°2048-IMM-SD. Data 23/04/2014

Nel sud-est della Francia i rappresentanti fiscali più accreditati sono la SARFAZUR e il MPS.

La nomina di un rappresentante fiscale non è necessaria quando:

il prezzo di vendita dell'immobile è inferiore a 150.000€;

il bene è già esonerato, al termine dei trent'anni.

Vedi www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → Immobile detenuto direttamente da una SAS/SNC/SRL/SPA italiana → Fusione per incorporazione di una società italiana. Data 08/02/2012.

Per un esame più esaustivo della figura del rappresentante fiscale vedi:

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → Redditi da locazione immobiliare in Francia → Table ronde du 10 décembre 2012.

Da non confondere il ruolo del rappresentante fiscale con quello del mandatario; il mandatario è colui che, nell'interesse del mandante (mandato senza rappresentanza), si obbliga, per contratto, a effettuare delle pratiche nell'interesse del mandante.

Il mandato deve essere dato per iscritto e permette al mandatario in particolare di inviare le dichiarazioni fiscali 2042, 2044, 2031, 2072, 2065 e di ricevere gli "avis d'impot" (sorta di cartella esattoriale) conseguenti, di rappresentare il mandante presso gli uffici delle Imposte per fornire tutti i documenti richiesti e per effettuare tutte le pratiche in nome e per conto del mandante stesso.

www.michelinimauro.it → Studio → L'organizzazione ed il funzionamento dello Studio → 24) Procura per Dichiarazioni Fiscali.

www.michelinimauro.it → Studio → L'organizzazione ed il funzionamento dello Studio → 27) Mandato per il Notaio.

ULTIM'ORA

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → SCI → Soppressione del Rappresentante fiscale per i residenti dell'UE.

5.4 Donazioni e successioni

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) e) → Tabella dei coefficienti di usufrutto. Data 04/07/2012

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) e) → Tableau des coefficients d'usufruit. Data 29/10/2014 Per il coefficiente francese.

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) Donazioni → Domanda scritta N°92034 all' "Assemblée Nationale".

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) Donazioni → Domande e Risposte con Il Cridon. Data 07/11/2014.

6. Le SCI sono all'IS, per i loro beni immobili locati arredati ("meublés"):

6.1 Reddito: regime BIC-réel (dichiarazione 2065 per la SCI, senza 2042 per i soci persone fisiche)

Le SCI sono all'IS se: fanno dell'ammobiliato o hanno almeno il 10% delle entrate totali che provengono dalla locazione ammobiliata, o su opzione. L'opzione è irrevocabile. D'altronde l'Amministrazione Fiscale ammette che le Società Civili che effettuano accessoriamente delle operazioni commerciali (locazione ammobiliata) non siano soggette all'IS quando la soglia del 10% non è superata sulla media delle entrate totali calcolata su un periodo di 4 anni (Ed. Francis Levebre, Mémento pratique Fiscal, 37785).

Sono ugualmente esonerate le SCI che affittano temporaneamente (esempio Festival di Cannes o Grand Prix di Monaco) i loro beni immobili (evidentemente ammobiliati).

Le SCI all'IS presentano una dichiarazione "impôt sur les sociétés" n°2065.

In una società soggetta all'IS, tutte le attività sono imponibili secondo le stesse regole dei BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

Tutti i costi sono imputati sull'insieme dei ricavi, ivi compreso gli ammortamenti.

Quando la SCI è all'IS, i suoi soci sono tassati direttamente nella categoria dei redditi mobiliari et, in caso di distribuzione di dividendi ai soci, questi ultimi devono sostenere personalmente, in ragione dei redditi di capitali mobiliari corrispondenti, l'imposta sul reddito (o l'imposta sulle società/IS, se si tratta di soci soggetti essi stessi alla detta imposta). (Ed. Francis Levebre, Mémento pratique Fiscal, 35550).

6.2 Plusvalenza (tassata in capo alla SCI)

Le plusvalenze e le minusvalenze realizzate al momento della vendita di un bene immobile, sono imputate sul conto economico dell'esercizio (DGFIP N°2050→2059G) come qualunque altra società commerciale.

6.3 Donazioni e successioni

La Francia e l'Italia hanno firmato una Convenzione allo scopo di evitare le doppie imposizioni in materia di imposte sulle successioni e sulle donazioni.

Da notare che l'articolo 5, al terzo comma di detta Convenzione, prevede che, l'espressione "beni immobili" comprende anche, per quanto riguarda la Francia, le azioni o quote di una persona giuridica, il cui attivo è principalmente costituito da immobili situati in Francia o da diritti ivi afferenti. Per l'applicazione di questa disposizione, non sono presi in considerazione i beni immobili utilizzati da questa persona giuridica per la sua propria attività industriale, commerciale, agricola o per l'esercizio di una professione non commerciale.

Detto questo, tenuto conto di questo principio, le SCI, siccome esse sono considerate delle società a preponderanza immobiliare, perché il loro attivo è costituito in prevalenza, perfino integralmente, di beni immobili situati sul territorio francese, ne deriva come conseguenza che le quote delle SCI rientrano nella base imponibile delle imposte sulle donazioni e sulle successioni.

Il valore della quota da tassare, non è il valore nominale, ma il valore reale calcolato a partire dal valore venale del bene immobile, valutato alla data del decesso o alla data della donazione.

Il valore venale del bene immobile è calcolato a partire dalla stima fatta dalle agenzie immobiliari, vicine agli immobili, e integrato nei conti della SCI.

Ancora una volta noi abbiamo la prova dell'importanza della tenuta di una contabilità degna di questo nome.

Questo principio è tuttavia contestato da più parti; il primo comma del suddetto articolo 5 fa riferimento ai beni immobili che fanno parte di una successione o di una donazione. Il secondo comma del suddetto articolo 5 descrive l'espressione "beni immobili" come definita in conformità al diritto dello Stato in cui i beni considerati sono situati. Il terzo comma, abbiamo già visto prima, descrive l'espressione "beni immobili", per quanto riguarda la Francia, come comprendente le azioni o quote di una persona giuridica il cui attivo è principalmente costituito da immobili situati in Francia o da diritti ivi afferenti.

La questione è stata sviluppata in una sentenza della Corte di Cassazione (francese) del 9 ottobre 2012 n°11-22023 (Bureau Francis Lefebvre del 10/12/2012): "in effetti, se i titoli delle società di comproprietà sono fiscalmente assimilati a dei diritti immobiliari, nessun testo francese permette la stessa assimilazione in presenza di società detentrici di immobili. I giudici avranno pensato all'articolo 750 ter del CGI al momento della loro decisione? Questo sembra poco probabile dato che questo articolo si limita a definire se un bene è francese; non qualifica la natura del bene. Così, secondo questo testo, i titoli delle società che detengono degli immobili in Francia possono essere considerati, a certe condizioni, come dei beni francesi. I titoli non sono tuttavia qualificati di immobili. Notiamo a questo proposito che l'amministrazione ha ammesso il principio secondo il quale i titoli di una società restano dei valori mobiliari, indipendentemente dalla composizione dell'attivo sociale".

"Se si immagina per un istante che la volontà della Corte di Cassazione è di considerare che, fiscalmente, il carattere immobiliare di un diritto è da determinare con riferimento all'articolo 750 ter del CGI, sarebbero considerati come immobili situati in Francia tutti i titoli delle società francesi o straniere che detengono principalmente degli immobili situati in Francia. La stessa

cosa sarebbe di tutte le partecipazioni di più del 50% in società che detengono, anche in modo secondario, degli immobili in Francia.

Ci si può perfino domandare come l'amministrazione fiscale non ci abbia pensato prima, visto che in questo momento è sul punto di spendere una energia considerevole a rinegoziare la Convenzione Francia-Svizzera in materia di diritti di successione, che impedisce giustamente fino ad ora alla Francia il diritto di tassare i trasferimenti che portano su dei titoli di società, quando il defunto aveva il suo ultimo domicilio in Svizzera".

“Ad ogni buon conto questa sentenza potrebbe incitare l'amministrazione fiscale ad adottare una posizione più coraggiosa nei riguardi delle Convenzioni fiscali e a tentare, in pratica, di considerare che le Convenzioni fiscali firmate dalla Francia in materia di imposte di donazione/successione non potrebbero impedirle di applicare le disposizione dell'articolo 750 ter del CGI ed esigere il pagamento delle imposte in Francia ogni volta che il trasferimento verte su degli immobili situati in Francia, su dei titoli di società che detengono tali immobili, perfino anche quando i trasferimenti profittano semplicemente a dei beneficiari stabiliti in Francia. Ricordiamo in effetti che in una risposta Ministeriale Morel-A-L'Huissier (AN 8 febbraio 2011 n°92034), l'amministrazione fiscale ha considerato che i beni situati in Italia ricevuti da un donatario in Francia possono essere tassati in Francia (allorquando la Francia e l'Italia hanno concluso una Convenzione fiscale in materia di imposte di donazione)”.

Tutti i testi tra virgolette sono stati ripresi dal CMS Bureau Francis Lefebvre.

Se io mi permetto di aggiungere qualche cosa a questo testo, che condivido interamente, è semplicemente per ricordare che anche il Cridon, vedi qui sotto, assume una postura nella quale analizza l'articolo 5 della Convenzione tra il Governo della Repubblica Francese e il Governo della Repubblica Italiana in vista di evitare le doppie imposizioni in materia di imposte sulle successioni e sulle donazioni, con gli occhi dell'articolo 750 ter del CGI; in quest'ultimo articolo, viene ricordato che i beni mobili e immobili, “che questi ultimi siano posseduti direttamente o indirettamente situati in Francia”, evocando così una nozione di interposizione nella proprietà dei beni, nozione che in realtà non esiste nella Convenzione sopra citata.

Vedi

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → Donazioni → Les parts sociales ont-elles des immeubles ? Data 07/11/2014.

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → Donazioni → Domanda scritta N°92034 all' “Assemblée Nationale”. Data 31/10/2014.

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → Donazioni → Domande e Risposte con Il Cridon. Data 07/11/2014.

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → Donazioni → Article 750 ter. Data 07/11/2014.

Ad ogni buon conto, la Convenzione tra il Governo della Repubblica Francese e il Governo della Repubblica Italiana in vista di evitare le doppie imposizioni in materia di imposte sulle successioni e sulle donazioni, non risolve, in pratica, la doppia imposizione, che dal lato

francese, tenuto conto dell'importante scarto esistente tra lo scaglione di imposizione francese e il suo analogo italiano, che voi troverete qui di seguito.

In effetti, se il defunto si trova in Francia, può far fruttare a pieno la Convenzione, perché l'imposta pagata in Italia può essere recuperata attraverso il credito di imposta sull'imposta da pagare in Francia; al contrario, se il defunto si trova in Italia, non potrà recuperare dell'imposta pagata in Francia, che una minima parte (vedi articolo 11 della Convenzione tra il Governo della Repubblica Francese e il Governo della Repubblica Italiana in vista di evitare le doppie imposizioni in materia di imposte sulle successioni e sulle donazioni).

Questo scarto è tanto più approfondito che, il valore preso per la base imponibile in Italia, non è il valore reale del bene immobile, né il valore venale, bensì il valore catastale moltiplicato per il suo coefficiente.

Questo fa sì che, grosso modo, la base imponibile è normalmente la metà rispetto al valore reale del bene immobile.

IN FRANCIA

In caso di donazione e successione gli abbattimenti sono di:

Beneficiario	Importo dell'abbattimento
Coniuge	80.724 €
Genitori o figli (ascendenti o discendenti)	100.000 €
Nipoti	31.865 €
Pronipoti	5.310 €
Fratelli	15.932 €
Nipoti	7.967 €
Persone diversamente abili	159.325 € (questo abbattimento si cumula con gli altri)

Donazione tra coniugi

Parte tassabile dopo abbattimento	Scaglioni di tassazione
Meno di 8.072 €	5%
Tra 8.072 € e 15.932 €	10%
Tra 15.932 € e 31.865 €	15%
Tra 31.865 € e 552.324 €	20%
Tra 552.324 € e 902.838 €	30%
Tra 902.838 € e 1.805.677 €	40%
Superiore a 1.805.677 €	45%

Successione o donazione in linea retta (ascendenti e discendenti)

Parte tassabile dopo abbattimento	Scaglioni di tassazione
Meno di 8.072 €	5%

Tra 8.072 € et 12.109 €	10%
Tra 12.109 € e 15.932 €	15%
Tra 15.932 € et 552.324 €	20%
Tra 552.324 € e 902.838 €	30%
Tra 902.838 € e 1.805.677 €	40%
Superiore a 1.805.677 €	45%

Successione o donazione tra fratelli

Parte tassabile dopo abbattimento	Scaglioni di tassazione
Inferiore a 24 430 €	35%
Superiore a 24 430 €	45%

Successione o donazione tra altre persone

Situazione in cui gli importi sono tassabili dopo abbattimento	Scaglioni di tassazione
Donazione tra parenti fino al 4° grado	55%
Donazione tra parenti oltre il 4° grado o tra persone non parenti	60%

Lo scaglione legale per calcolare il valore della piena proprietà		
Età dell'usufruttuario	Valore dell'usufrutto	Valore della nuda proprietà
Meno di 21 anni compiuti	90%	10%
Meno di 31 anni compiuti	80%	20%
Meno di 41 anni compiuti	70%	30%
Meno di 51 anni compiuti	60%	40%
Meno di 61 anni compiuti	50%	50%
Meno di 71 anni compiuti	40%	60%
Meno di 81 anni compiuti	30%	70%
Meno di 91 anni compiuti	20%	80%
Più di 91 anni compiuti	10%	90%

IN ITALIA

In caso di donazione e successione gli abbattimento sono di:

- 1.000.000 € per ogni beneficiario per il coniuge e gli ascendenti e i discendenti
- 100.000 € tra fratelli

Parte tassabile dopo abbattimento	Scaglioni di tassazione
Per il coniuge e gli ascendenti e i discendenti	4%
Per i fratelli e per gli altri parenti fino al 4° grado	6%
Per terze persone	8%

La base di calcolo per i beni immobili e i diritti immobiliari è la seguente:

Rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per i seguenti coefficienti:	
110	Per la residenza principale
120	Per gli immobili appartenenti alla categoria catastale A e C (esclusi A/10 e C/1)
140	Per gli immobili appartenenti alla categoria catastale B
60	Per gli immobili della categoria A/10 (uffici e studi privati) e D
40,8	Per gli immobili delle categorie C/1 (magazzini e atelier) e E

Ad ogni modo in materia di trascrizione al catasto, in caso di donazione o di successione, occorre prevedere un costo del 3% a livello di imposte ipotecarie e catastali.

Lo scaglione legale per calcolare il valore della piena proprietà			
Età dell'usufruttuario	Coefficiente	Valore dell'usufrutto	Valore della nuda proprietà %
Da 0-20 anni	38	95	5
Da 21-30 anni	36	90	10
Da 31-40 anni	34	85	15
Da 41-45 anni	32	80	20
Da 46-50 anni	30	75	25
Da 51-53 anni	28	70	30
Da 54-56 anni	26	65	35
Da 57-60 anni	24	60	40
Da 61-63 anni	22	55	45
Da 64-66 anni	20	50	50
Da 67-69 anni	18	45	55
Da 70-72 anni	16	40	60
Da 73-75 anni	14	35	65
Da 76-78 anni	12	30	70
Da 79-82 anni	10	25	75
Da 83-86 anni	8	20	80
Da 87-92 anni	6	15	85
Da 93-99 anni	4	10	90

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → Donazioni → Domanda scritta N° 92034 all'Assemblée Nationale".

6.4 Prospetto di sintesi sulla base imponibile delle SCI e sulle persone fisiche non residenti

	SCI soggetta all'IR	SCI soggetta all'IS
--	---------------------	---------------------

Base imponibile	Il risultato della SCI è tassato, sul reddito, a livello dei soci. Ogni socio aggiunge al suo reddito globale nella categoria dei “redditi fondiari” la sua quota del risultato nella SCI. Il risultato della SCI è dunque soggetto all’imposta IR del 20% maggiorata dei prelievi sociali del 15,5% (CSG+CSG+CDRS+...), e cioè una imposizione globale del 35,5%.*	Il risultato della SCI è soggetto all’IS (imposta sulle società) a livello della società al tasso del 15% fino a 38.120€ di utile, 33,1/3 % al di là. E’ la SCI che paga l’IS.
Costi deducibili	L’utile è determinato secondo le regole del reddito fondiario. Tutti i costi sono deducibili, salvo l’ammortamento.	L’utile è determinato secondo le regole dei BIC. Tutti i costi sono deducibili.
Deducibilità delle imposte di registro	Le imposte di registro e le spese notarili non sono deducibili perché costituiscono delle spese legate all’acquisizione del bene immobile.	Le imposte di registro e le spese notarili sono deducibili e possono essere ripartite sulla durata d’ammortamento del bene immobile.
L’ammortamento	La SCI non effettua alcuna deduzione fiscale a titolo di ammortamento. L’ammortamento è contabilizzato nel bilancio ma non è dedotto fiscalmente.	La SCI deduce dal suo risultato imponibile l’ammortamento dell’immobile.
Distribuzione dei dividendi	I cosiddetti « dividendi » distribuiti dalla SCI ai soci non sono tassati a livello del socio, perché corrispondono a degli utili della SCI che sono già stati tassati a livello del socio attraverso le dichiarazioni 2042-2044.	I dividendi distribuiti dalla SCI ai soci sono tassati a livello del socio nella categoria dei redditi mobiliari. Se il beneficiario è un non residente fiscalmente in Francia ma è residente fiscalmente in Italia, i dividendi così percepiti, facendo parte di una partecipazione qualificata (articolo 67 del TUIR), una volta applicata la ritenuta alla fonte del 15% (articolo 10 della Convenzione) sono dichiarati con un abbattimento del 40% (quadro RL1).
Riporto delle perdite	La perdita è imputabile sugli altri redditi del socio nel limite di 10.700€. Al di là, la perdita è riportabile sui redditi fondiari dei 10 anni seguenti .	La perdita è riportabile sull’utile degli esercizi successivi senza limiti di durata .
Utili messi in riserva	Che gli utili siano messi in riserva, o distribuiti ai soci, essi sono sempre soggetti, a livello del socio, all’ imposta sul reddito	Gli utili messi in riserva sono tassati al 15% (o al 33,1/3%) a livello della società.

	(IR). Anche se i soci non prelevano gli utili della SCI sotto forma dei cosiddetti “dividendi”, essi sono comunque tassati. Il socio della SCI può dunque sborsare un’imposta del 35,5% (20% a titolo di IR e 15,5% a titolo di prelievi sociali) senza incassarne il reddito corrispondente.	
Tassazione delle plusvalenze di cessione di un bene immobile	<p>Il regime delle plusvalenze immobiliari dei privati si applica. La plusvalenza di cessione è soggetta a livello del socio, <u>persona fisica</u> (sulla sua quota parte vedi la dichiarazione 2048/IMM/SD), all’imposta sul reddito al tasso del 19% maggiorata dei prelievi sociali al tasso del 15%. Cioè un imposizione globale del 34,5%.</p> <p>La plusvalenza di cessione è soggetta a livello del socio, <u>persona giuridica</u> (sulla sua quota parte), al regime delle plusvalenze professionali. La plusvalenza di cessione è soggetta all’IS al tasso del 33,1/3 % (o del 15% per una piccola impresa). La plusvalenza di cessione è uguale al prezzo di vendita meno il valore netto contabile del bene immobile. Si applicano le regole dei BIC. Sapendo che la società applica le regole dei BIC, la plusvalenza rientra nel conto economico dell’esercizio, ciò che significa che non vuole dire che essa darà automaticamente luogo ad una tassazione, perché essa dipende (questa tassazione) dal risultato totale della società e dal riporto delle perdite precedenti.</p>	<p>Il regime delle plusvalenze professionali si applica. La plusvalenza di cessione è soggetta all’IS al tasso del 33,1/3 % (o del 15% per una piccola impresa). La plusvalenza di cessione è uguale al prezzo di vendita meno il valore netto contabile del bene immobile. Si applicano le regole dei BIC. Sapendo che la società applica le regole dei BIC, la plusvalenza rientra nel conto economico dell’esercizio, ciò che significa che non vuole dire che essa darà automaticamente luogo ad una tassazione, perché essa dipende (questa tassazione) dal risultato totale della società e dal riporto delle perdite precedenti.</p>
Ritorno al punto di partenza	L’opzione per l’IS è sempre possibile.	Il ritorno all’IR è impossibile, perché l’opzione per l’IS è irrevocabile.
Contabilità	La SCI non è obbligata a tenere una contabilità secondo le regole del piano contabile commerciale, ma è fortemente consigliato di	Obblighi contabili più vincolanti.

	tenerla.	
Tassazione della plusvalenza di cessione delle quote sociali	Sono le stesse regole della tassazione della plusvalenza di cessione di un bene immobile. L'acquirente deve pagare le imposte di registro al tasso del 5% perché la SCI è una società a preponderanza immobiliare.	Sono le stesse regole della tassazione della plusvalenza di cessione di un bene immobile. L'acquirente deve pagare le imposte di registro al tasso del 5% perché la SCI è una società a preponderanza immobiliare.
Gli interessi passivi di mutuo	Gli interessi dei prestiti contratti per l'acquisizione, la costruzione, la manutenzione e l'ammodernamento del bene immobile dato in locazione sono deducibili.	Gli interessi dei prestiti contratti per l'acquisizione, la costruzione, la manutenzione e l'ammodernamento del bene immobile dato in locazione sono deducibili.
Gli interessi sui finanziamenti soci	Gli interessi che remunerano i finanziamenti soci sono deducibili.	Gli interessi che remunerano i finanziamenti soci sono deducibili salvo che il capitale sociale non sia stato interamente liberato.
Spese dei lavori*	<ul style="list-style-type: none"> • Le spese di manutenzione* e di riparazione che permettono di mantenere il bene immobile in buono stato sono deducibili. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le spese di manutenzione* e di riparazione che permettono di mantenere il bene immobile in buono stato sono deducibili.
Spese dei lavori**	<ul style="list-style-type: none"> • Le spese di miglioria** non sono deducibili. (Spese che aumentano il valore del bene immobile o che prolungano la sua durata di utilizzazione). Tuttavia, per favorire la modernizzazione delle residenze, se esse concernono dei "locaux à usage d'habitation", esse sono immediatamente deducibili. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le spese di miglioria** sono immobilizzate e dedotte in seguito dal risultato sotto forma d'ammortamenti. (Spese che aumentano il valore del bene immobile o che prolungano la sua durata di utilizzazione).
Spese dei lavori***	<ul style="list-style-type: none"> • Le spese di costruzione, di ricostruzione o di ampliamento*** non sono deducibili. (Spese che aumentano il valore del bene immobile o che prolungano la sua durata di utilizzazione). 	<ul style="list-style-type: none"> • Le spese di costruzione, di ricostruzione o di ampliamento *** sono immobilizzate e dedotte in seguito dal risultato sotto forma d'ammortamenti. (Spese che aumentano il valore del bene immobile o che prolungano la sua durata di utilizzazione).
Condizione fiscale di deducibilità delle spese dei lavori	Siccome la SCI di locazione non possiede che dei beni immobili non soggetti normalmente alla TVA, occorre prestare attenzione	Siccome la SCI di locazione non possiede che dei beni immobili non soggetti normalmente alla TVA, occorre prestare

	<p>che se i lavori sono effettuati da delle imprese italiane, essi devono esser assoggettati alla TVA francese e, se l'impresa italiana non possiede una stabile organizzazione in Francia, essa deve identificarsi alla TVA. Vedi : www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3)b) Identificazioni – Identificazioni e distacco dei lavoratori dipendenti → I cantieri in Francia. Data 10/06/2014 Non avendo pagato la TVA in Francia, al momento della vendita del bene immobile o dell'attribuzione dello stesso dalla società al socio, il rappresentante fiscale incaricato dal notaio per applicare l'imposta sulla plusvalenza non prenderà in conto le fatture che non sono state emesse in buona e dovuta forma.</p> <p>□</p>	<p>attenzione che se i lavori sono effettuati da delle imprese italiane, essi devono esser assoggettati alla TVA francese e, se l'impresa italiana non possiede una stabile organizzazione in Francia, essa deve identificarsi alla TVA. Vedi : www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3)b) Identificazioni – Identificazioni e distacco dei lavoratori dipendenti → I cantieri in Francia. Data 10/06/2014 Non avendo pagato la TVA in Francia, al momento della vendita del bene immobile o dell'attribuzione dello stesso dalla società al socio, il rappresentante fiscale incaricato dal notaio per applicare l'imposta sulla plusvalenza non prenderà in conto le fatture che non sono state emesse in buona e dovuta forma. □</p>
--	---	---

□ **Articolo 7 quater d.p.r. 633/72 e articolo 41 D.L. 30 agosto 1993, n.331**

Per fare questo bisogna distinguere in materia di fatturazione, la prestazione di servizi dalla cessione di beni.

Sulla base dell'articolo 259 A del CGI, le prestazioni che si ricollegano a dei beni immobili sono localizzabili in Francia.

Normalmente quando noi abbiamo un contratto, tutto compreso, di cessione di beni e di prestazione di servizi, la norma italiana, articolo 12 del DPR 633/72, impone di verificare quale è la prestazione principale rispetto alla prestazione accessoria. In conseguenza, quando noi abbiamo un'attività di installazione e di montaggio, collegata a un bene immobile, questa attività predomina rispetto a quella di cessione di beni.

L'articolo 41 del D.L. 30 agosto 1993 n.331 deve essere utilizzato solamente quando c'è una cessione di beni senza installazione e montaggio, mentre quando l'impresa effettua a un tempo il trasferimento di beni e l'installazione e il montaggio, l'articolo 7 quater prevale.

Questa configurazione è tuttavia utilizzabile solamente quando la SCI è assoggettata alla TVA, di diritto o su opzione, mentre, quando essa non è assoggettata alla TVA, l'impresa straniera, in particolare italiana, deve identificarsi alla TVA ed emettere la fattura con la TVA al tasso normale o al tasso ridotto se è il caso, salvo fatturare in esonerazione a un'impresa straniera (per esempio italiana) che si sia già identificata alla TVA in Francia.

• Estratto RF 1048

Le spese di riparazione e di manutenzione si intendono quelle che corrispondono a dei lavori aventi per oggetto di mantenere o di rimettere un bene immobile in buono stato e di permetterne un uso normale, conforme alla sua destinazione, senza modificarne la consistenza, l'installazione degli impianti o l'attrezzatura iniziale.

Queste spese si apparentano generalmente alle spese di mantenimento nello stato del bene immobile e le spese di riparazione a quelle che superano le operazioni correnti di manutenzione e che consistono nella rimessa nello stato, il rifacimento o la sostituzione di attrezzature essenziali per mantenere l'immobile in condizioni di essere utilizzato conformemente alla sua destinazione.

6.5 Prospetto di sintesi delle spese:

6.5.a) Spese di manutenzione

a*Spese di manutenzione	
Natura della spesa	
Trattamento del legno contro gli insetti quali le termiti o i capricorni	
Spese di ricerca e di analisi della nocività dell'amianto	
Altre spese di ricerca e di analisi relative al rischio di esposizione al piombo o all'inquinamento degli acquirenti e locatari sui rischi naturali e tecnologici più importanti	
Parte della spesa pagata a titolo di un contratto di manutenzione di un ascensore che resta a carico del proprietario.	

6.5.b) Spese di riparazione

b*Spese di riparazione	
Natura della spesa	
Rimessa nello stato delle grosse opere (tetto, facciate, ...), delle canalizzazioni o dell'installazione elettrica	
Rimessa nello stato dell'installazione del riscaldamento centralizzato (sostituzione delle canalizzazioni e di elementi di radiatori)	
Rimessa nello stato del muro di una proprietà, delle recinzioni	
Lavori di riparazione dei soffitti, dei pavimenti e delle scale e lavori di rifacimento degli intonaci esterni	
Lavori di rimessa nello stato del tetto del bene immobile, restauro e intonacatura dei muri e rifacimento delle tinteggiature esterne	
Rimessa nello stato di una parte della costruzione in seguito a dei deterioramenti dovuti a dei difetti constatati nella costruzione	
Sostituzione della caldaia del riscaldamento centralizzato	
Spese effettuate per rendere l'installazione dell'ascensore conforme alle norme regolamentari di sicurezza o per sostituire un ascensore vetusto	
Lavori effettuati in locali a uso industriale e essendo consistiti, senza apportare delle modifiche alle grosse opere né un accrescimento del volume di questi locali, nella rimessa nello stato della climatizzazione, di una scala, dell'impermeabilizzazione di una terrazza, delle discese dell'acqua piovana, dell'impianto idraulico, delle tinteggiature, dei rivestimenti di suoli e i sanitari, della sostituzione di un montacarichi, dei controsoffitti e dei tubi fluorescenti, da mettere in conformità un ascensore e l'elettricità	
Rimessa nello stato della loggia della portineria	
Spese di rimessa nello stato di una cucina equipaggiata esistente (escluso spese di sostituzione degli elettrodomestici)	
Rafforzamento della pavimentazione della cantina	
Nuova ripartizione dei locali dopo la creazione di una terza camera in una superficie già esistente	
Risistemazioni di alloggi esistenti con la messa a norma di confort attuali	

6.5.c) Spese di miglioria

Le spese di miglioria sono quelle che hanno per oggetto di apportare a un bene immobile, un'attrezzatura o un elemento di confort nuovo o meglio adatto alle condizioni moderne di vita, senza modificare la struttura di questo bene immobile.

c Spese di miglioria**

Natura della spesa

Installazione di una porta automatica d'ascensore nel quadro di spese dovute per la messa in conformità alle norme regolamentari di sicurezza
Spese di smaltimento, di fissazione e di messa in isolamento dei materiali contenenti dell'amianto
Allargamento delle finestre e posa di persiane
Ripresa delle fondazioni del bene immobile
Asfaltatura del vialetto interno alla proprietà
Rifacimento dell'installazione elettrica e messa in opera di nuove installazioni sanitarie senza aumento del volume e della superficie abitabile
Posa di porte sul pianerottolo e equipaggiamento di cucine e di confort in seguito alla trasformazione di un bene immobile ammobiliato in appartamenti senza toccare le grosse opere, aumentare la superficie abitabile o modificare la destinazione dei locali
Riparazione del tetto di un immobile, con sostituzione di una parte della struttura, il rifacimento della sua facciata, il rifacimento della struttura dei caminetti, l'inserimento di balconi in ferro battuto, la posa di pavimentazioni e la consolidazione o il cambiamento di tramezzi interni di modo da adattare degli appartamenti nel rispetto dei volumi esistenti; (questi lavori non hanno portato delle modifiche importanti alle grosse opere e non hanno aumentato la superficie dei luoghi già consacrati all'abitazione nel tempo in cui il bene immobile era gestito come un hotel ammobiliato)
Lavori di allargamento di una scala per renderla conforme alle norme di sicurezza
Lavori di messa nello stato della meccanica dell'ascensore, la messa a norma e la messa in opera di un programma informatico di gestione di un parcheggio ("digicode" installazioni elettriche, etc.)
Rifacimento totale dell'elettricità dei sanitari e messa in opera di un soffitto antincendio
Posa di sanitari, installazione di bagni con doccia, rifacimento della tinteggiatura e dell'impianto idraulico, in maniera da adattare degli appartamenti nel rispetto dei volumi esistenti. Questi lavori che non hanno riguardato le grosse opere, né comportato l'aumento della superficie abitabile, hanno avuto per effetto di rimettere nello stato una parte del bene immobile e di assicurarne una migliore utilizzazione, senza modificarne l'uso a titolo di abitazione, al quale i locali erano anzitempo destinati.

6.5.d) Esempio di spese di costruzione, di ricostruzione e di ampliamento

Le spese di costruzione, di ricostruzione o di ampliamento si intendono in particolare quelle che hanno per effetto di apportare una modifica importante alle grosse opere di locali esistenti, di lavori di sistemazione interna che per la loro importanza equivalgono a una ricostruzione, o ancora quelli che hanno per effetto di accrescere il volume o la superficie abitabile di locali esistenti.

d* Esempio di spese di costruzione, di ricostruzione e di ampliamento**

Natura della spesa

Trasformazione di un piano di un bene immobile antico, che ha necessitato la demolizione e la ricostruzione di due muri portanti, di due piani e dei solai, i muri divisorii di case confinanti e il piano rialzato recentemente risistemato avendo potuto, soli, essere conservati
Demolizione e rifacimento totale dei tetti, dei pavimenti, dei soffitti, di modifiche sostanziali di aperture esistenti così come la sistemazione di locali comportanti uno spostamento dell'insieme delle strutture che determinano la creazione di stanze di abitazione
Lavori effettuati in una casa di abitazione che hanno consistito in un rifacimento completo dei suoli, dei pavimenti e dei soffitti, nella ricostruzione interna dell'abitazione, con l'aumento da 4 a 6

il numero delle stanze, avendo comportato il rimaneggiamento delle strutture interne e la perforazione di un certo numero di opere esterne
Lavori che hanno per oggetto di trasformare due immobili confinanti in un solo immobile collettivo e che riguardano le grosse opere e la superficie abitabile
Lavori di rifacimento totale della struttura, di tutte le finestre, della riapertura di una vetrata, della creazione di nuove strutture, di un isolamento sotto il tetto e contro i muri, di una fossa settica, di una cappa, di una pavimentazione, etc.
Rinnovamento di solai non destinati precedentemente a un uso di abitazione, perforazione di un muro portante, costruzione di una scala a chiocciola, distruzione di tre altre scale, ect.
Riabilitazione totale di un immobile con demolizione di muri, innalzamento, perforazione e modificazioni nei muri portanti, le aperture, la struttura, il tetto.

6.5.e) Spese dissociabili e indissociabili

Nel quadro di un operazione comportante la realizzazione simultanea di lavori di natura differente ma dissociabili, il carattere deducibile delle spese impegnate si apprezza categoria per categoria.

Quando su un immobile sono intrapresi dei lavori che gli uni hanno un carattere di costruzione o di ampliamento, gli altri hanno per oggetto di mantenere, riparare o migliorare il resto dell'immobile, solo le spese afferenti a questi ultimi lavori sono deducibili, a condizione che possono essere giustificate e distinte da quelle connesse ai locali creati ex novo in sede di costruzione o di ampliamento. Ad ogni buon conto le spese di attrezzatura, di riparazione e di manutenzione non possono essere ammesse in deduzione quando è evidente che queste spese fanno in realtà parte del costo di realizzazione del nuovo immobile in seguito alla sua ricostruzione.

Il miglior modo di procedere è di separare le fatture concernenti i lavori deducibili da quelle che concernono i lavori non deducibili.

***www.michelinimauro.it** → Biblioteca → 3) a) CSG/CRDS pour les revenus fonciers et de location meublée → L'AGEFI-SEPTEMBRE 2013 Data 06/12/2013

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) CSG/CRDS pour les revenus fonciers et de location meublée → Redditi da locazione immobiliare. Data 18/09/2013

7. Il passaggio dall' IR all'IS: sue conseguenze

C'è cambiamento di regime fiscale quando una società, passibile dell'IR, muta all'IS; può risultare da una trasformazione della personalità giuridica della società, da un'opzione, ma più spesso succede a seguito di una verifica fiscale. Le sue conseguenze possono essere, in certi casi, catastrofiche.

Le conseguenze del cambiamento del regime fiscale devono essere assunte, anche se, in totalità o in parte le parti della società in questione sono detenute da delle società assoggettate all'IS.

In materia di imposte dirette, il cambiamento di regime fiscale comporta in principio l'emersione delle plusvalenze latenti.

Per le plusvalenze latenti constatate al momento del cambiamento di regime fiscale, dall'IR all'IS, la società può:

- optare per la loro imposizione immediata seguendo le regole che reggono le plusvalenze immobiliari , e inscrivere nel bilancio di apertura del loro primo periodo di assoggettamento all'IS, il valore di origine dei beni, da una parte, e gli ammortamenti e accantonamenti che avrebbero potuto essere dedotti se la società fosse stata assoggettata

all'IS dal momento della loro acquisizione d'altra parte, anche se essi non sono più deducibili fiscalmente, non essendo già presenti nei conti della SCI; da qui l'importanza, ancora una volta, di tenere una contabilità affidabile e regolare.

- optare per la loro imposizione differita, al momento della vendita del bene: la plusvalenza così realizzata al momento della vendita del bene sarà determinata dalla differenza tra il prezzo di vendita e il prezzo di acquisto diminuito a un tempo degli ammortamenti effettivamente dedotti e degli ammortamenti ricostituiti dopo l'acquisto e considerati già, al momento della loro ricostituzione, non deducibili fiscalmente.

Un bilancio di apertura deve essere prodotto nel termine di 60 giorni a far data dal cambiamento di regime; nello stesso termine la società deve fornire all'amministrazione fiscale la dichiarazione e gli altri documenti annessi come in un periodo normale di imposta.

Tabella di sintesi sulle imposte che colpiscono i redditi, le plusvalenze immobiliari, l'ISF, le donazioni e le successioni (comparazione tra la Francia e l'Italia) per i residenti italiani che detengono dei beni immobili o delle quote di SCI in Francia.

FRANCIA	ITALIA
A) Imposta sul reddito	
35,5% (20% IR+15,5% prelievi sociali)	Secondo gli scaglioni in vigore
B) Plusvalenze immobiliari	
34,5% (19% + 15,5% prelievi sociali) + tra 2% e 6% di addizionale per plusvalenze superiori a 50.000 €. Esonero totale dopo 30 anni	26% Esonero totale dopo 5 anni.
C) ISF	
Tra 0,5% e 1,5% a partire da 1.300.000 € di base imponibile.	IVIE 0,76% IVAFE 0,20% solamente per i beni e gli investimenti detenuti all'estero. A dedurre la « taxe foncière » e l'ISF pagata in Francia.
D) Donazioni	
Tra 30% e 45% a partire da 552.324 € di base imponibile per il coniuge e i figli; 55% tra parenti fino al 4° grado; 60% per terze persone. Abbattimento di 100.000 € per i figli ogni 15 anni.	4% per il coniuge e i figli (abbattimento di 1.000.000 € per ogni beneficiario); 6% tra parenti fino al 4° grado; 8% per terze persone.
E) Imposta sulle successioni	
Vedi donazioni	Vedi donazioni

7.1 La destinazione del risultato di una SCI

7.1.1 Quando il socio è una persona giuridica

Se una persona giuridica, di diritto italiano, quale una SPA o una SRL controlla una SCI francese soggetta all'IS, l'utile realizzato e dichiarato dalla SCI è tassato unicamente sulla SCI, secondo il tasso attualmente in vigore di 33,1/3% (o 15% a certe condizioni); l'utile della SCI avrà solamente un impatto sulla persona giuridica italiana quando il detto utile sarà distribuito a titolo di dividendo.

Questo dividendo è esonerato da ritenuta alla fonte, a condizione che:

- La società francese che distribuisce il dividendo sia soggetta all'IS al tasso normale;
- La società madre italiana beneficiaria detenga direttamente e senza interruzione da due anni o più, almeno il 20% del capitale sociale;
- La società madre italiana abbia la sua sede di direzione effettiva in Italia, o in un altro Stato della UE;
- La società madre italiana sia assoggettata all'IRES.

Se tutte queste condizioni sono riunite, i dividendi sono esclusi da ritenuta alla fonte e rientrano solamente nella base imponibile della società madre italiana, a livello del 5% (articolo 10 della Convenzione tra Italia e Francia per evitare le doppie imposizioni sul reddito e sul patrimonio).

Se una persona giuridica, di diritto italiano, quale una SPA o una SRL controlla una SCI francese soggetta all'IR, l'utile realizzato dalla SCI, per la quota parte che appartiene alla persona giuridica italiana, è calcolato secondo le regole dei BIC.

I BIC, utili industriali e commerciali, rappresentano il metodo di calcolo del reddito imponibile per le società commerciali.

Siccome le regole dei BIC non sono le stesse che quelle del reddito fondiario, che sono applicabili alle persone fisiche socie della SCI, perché tra gli altri gli ammortamenti sono deducibili così come tutti gli altri costi e spese sostenuti dalla SCI, il risultato imponibile per la persona giuridica italiana differisce sensibilmente da quello della persona fisica socia della SCI.

Normalmente succede che, il risultato imponibile per la persona fisica sia in utile, mentre il risultato imponibile per la persona giuridica, per le ragioni sopra esposte, sia in perdita.

Questa asimmetria deve spesso essere presa in conto al momento della costituzione di una SCI; questo vantaggio per il socio, persona giuridica straniera (SPA o SRL italiana per esempio), può sommarsi a quello che concerne l'imposta sulle donazioni e sulle successioni quando in applicazione del principio delle società a preponderanza immobiliare, noi ci preoccupiamo di avere una quota della SCI nell'attivo della persona giuridica straniera (SPA o SRL) che non superi il 51% del detto attivo (vedi articolo 5 della Convenzione tra il Governo della Repubblica Francese e il Governo della Repubblica Italiana in vista di evitare le doppie imposizioni in materia di imposte sulle successioni e sulle donazioni), astrazione fatta della nozione di società interposta, come previsto all'articolo 750 ter del CGI.

Questi sono due rari casi in cui, manifestamente, l'esistenza di una SCI coniugata con una partecipazione detenuta da una persona giuridica straniera (SPA o SRL), può godere di un vantaggio fiscale senza che questi sia ricercato.

Consiglio:

Costituite una SCI all'IR con due soci: 1% alla persona fisica e 99% alla SRL italiana.

Fate un apporto importante in termini di capitale sociale e il complemento di tesoreria nel conto finanziamento soci (eventualmente remunerato). Siate prudenti e fate in modo che l'importo totale del capitale sociale più l'apporto del conto finanziamento soci detenuti dalla SRL italiana non superi il 51% dell'attivo della SRL. Utilizzate un SRL familiare già proprietaria di beni immobili e mobili. Ottimizzerete così il risultato fiscale (in Francia attraverso il BIC e in conseguenza in Italia) e le conseguenze in materia di imposte di successione.

Buona fortuna

(vedi il punto seguente)

8. Il modello Unico:

8.1 Quadro RW/IVIE/IVAFE Investimenti all'estero e/o attività estere di natura finanziaria – monitoraggio IVIE/IVAFE

Le conseguenze sul modello Unico in caso di apporto del capitale sociale:

Persona fisica che detiene il 33% delle quote di una società civile immobiliare francese proprietaria di immobili che producono reddito (revenu foncier), in quanto locati:

Valore capitale sociale SCI 410.000,00 €
Quota socio 1 33,00%
Valore quote socio 1 135.300,00 €

Colonna 1 - Codice possesso: 1
Colonna 3 - Codice individuazione bene: 2
Colonna 4 - Codice stato estero: 29
Colonna 5 - Quota di possesso: 33
Colonna 6 - Criterio determinazione valore: 2
Colonna 7 - Valore iniziale: 410.000,00
Colonna 8 - Valore finale: 410.000,00
Colonna 10 - Giorni (IVAFE): 365
Colonna 11 - IVAFE: 203,00 – calcolo: $(410.000,00 \times 33\%) \times 0,15\%$ (anno d'imposta 2013).

Sezione 1: Investimenti e attività finanziarie all'estero, monitoraggio

Modello N. 01 di 01

Codice	Titolo possesso	Codice	Vedere istruzioni
1	Proprietà		
Codice	Individuazione bene		
2	PARTEC. AL CAPITALE O AL PATR. DI SOGG. NON RESID		
Codice	Stato Estero	Quota di possesso	Codice Criterio determinazione valore
29	FRANCIA	33,000	2 Valore nominale
RW2	Valore iniziale	Valore finale	Valore massimo c/c paesi non collaborativi
	410.000	410.000	
	Mesi (IVIE)	IVIE	Giorni (IVAFE)
			365
			IVAFE
			203
			IVAFE dovuta
			203
			Detrazioni
	IVIE dovuta	Vedere istruzioni	Quota partecipazione
Codice fiscale società o altra entità giuridica in caso di titolare effettivo	Codice fiscale altri cointestatori	Codice fiscale altri cointestatori	
	CNVFNN45P56A124K	TZZFNC82E25A124P	

Le conseguenze sul modello Unico in caso di apporto a titolo di finanziamento soci : Socio 1

Colonna 1- Codice possesso: 1
Colonna 3 - Codice individuazione bene: 14
Colonna 4 - Codice stato estero: 29
Colonna 5 - Quota di possesso: 33
Colonna 6 - Criterio determinazione valore: 2
Colonna 7 - Valore iniziale: 230.439,00
Colonna 8 - Valore finale: 234.922,00
Colonna 10 - Giorni (IVAFE): 365
Colonna 11 - IVAFE: 116,00 – calcolo: $(234.922,00 \times 33\%) \times 0,15\%$ (anno d'imposta 2013).

Nota bene

In seguito alla pubblicazione della legge del. 30 ottobre 2014 numero 161, legge europea 2013-bis, che modifica i criteri di assoggettamento all'IVAFE per armonizzarli con l'imposta di bollo, certa dottrina pensa che d'ora in avanti le quote e gli apporti al conto finanziamento soci non dovrebbero più essere soggetti all'IVAFE. Da seguire.

Sezione 1: Investimenti e attività finanziarie all'estero, monitoraggio

Modello N. 01 di 01

Codice Titolo possesso **Codice** Vedere istruzioni
1 Proprietà

Codice Individuazione bene
14 ALTRE ATT. ESTERE DI NAT. FINANZIARIA

Codice Stato Estero **Quota di possesso** **Codice** Criterio determinazione valore
29 FRANCIA **33,000** **2** Valore nominale

Valore iniziale	Valore finale	Valore massimo c/c paesi non collaborativi	Giorni (IVAFE)	IVAFE
RW3 230.439	234.922		365	116

Mesi (IVIE) IVIE Credito d'imposta IVAFE dovuta Detrazioni

IVIE dovuta Vedere istruzioni Quota partecipazione

Codice fiscale società o altra entità giuridica in caso di titolare effettivo **Codice fiscale altri cointestati** **Codice fiscale altri cointestati**

Il Consiglio di Stato (11 luglio 2011) n°317024 società Quality Invest ha riaffermato che i soci non residenti delle società di persone sono imponibili in Francia in ragione della loro partecipazione alla società: come per esempio le società che, come la società civile immobiliare,

retta dall'articolo 8 del CGI, hanno una personalità distinta da quella dei loro membri, e che esercitano un'attività che gli è propria.

In conseguenza, i soci di detta SCI non sono imposti per l'utile ritirato dalla società, ma per l'utile realizzato dalla SCI, in ragione, precisamente, del principio della personalità fiscale della società di persone.

Vedi: CMS Bureau Francis Lefebvre 2011

L'agenzia delle entrate da parte sua, prende in considerazione l'argomento solamente nella sua circolare Ministeriale n°49 del 2009 in seguito allo scudo fiscale; l'argomento viene trattato a proposito di una SCI monegasca, ma, mutatis mutandis, la risposta è trasponibile a una SCI francese.

La questione posta era quella di sapere se bisognava regolarizzare i beni immobili detenuti dalla società o se bisognava piuttosto regolarizzare le quote della detta società. La risposta è stata senza equivoci. Bisognava regolarizzare le quote.

Questa risposta ci conduce a dire che l'amministrazione fiscale italiana considera una SCI non una società o una entità interposta, ma una società tutto tondo.

8.2 Quadro RL – Redditi diversi (“pour le revenu foncier”)

Socio 1

DETERMINAZIONE DEL REDDITO

Locazioni da bilancio (classe 7): € 23.715,00

Spese e costi deducibili (taxe fonciere, spese condominiali, spese gestione immobili per le locazioni): € 13.808,00

Interessi mutuo: € 5.072,00

Reddito: € 4.835,00

RL12 – colonna 2: € 1.596,00 (33% del reddito totale, € 4.835,00)

	Redditi di beni immobili situati all'estero non locati per i quali è dovuta l'IVIE e dei fabbricati adibiti ad abitazione principale		
RL12	Redditi di beni immobili situati all'estero	1.596	
	Redditi sui quali non è stata applicata ritenuta		
RL13	Redditi derivanti dalla utilizzaz. economica di opere dell'ingegno, di brevetti industriali, non conseguiti dall'autore o dall'inventore		
RL14	Corrispettivi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente		
RL15	Compensi derivanti da attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente		
RL16	Compensi derivanti dall'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere		
RL17	Redditi determinati ai sensi dell'art. 71, comma 2-bis del Tuir		
RL18	Totali (sommare gli importi da rigo RL5 a RL17)	1.596	
RL19	Reddito (col.1 rigo RL18 - col.2 rigo RL18; sommare l'importo di rigo RL19 agli altri redditi Irpef e riportare il totale al rigo RN1 col. 5)	1.596	

L'articolo 6, redditi immobiliari, della Convenzione tra Italia e Francia per evitare le doppie imposizioni sul reddito e sul patrimonio prevede: “

1. I redditi derivanti da beni immobili sono imponibili nello Stato in cui detti beni sono situati.
2. L'espressione “beni immobili” è definita in conformità al diritto dello Stato in cui i beni stessi sono situati.
3. Le disposizioni del paragrafo 1 si applicano ai redditi derivanti dalla utilizzazione diretta, dalla locazione o dall'affitto, nonché da ogni altra forma di utilizzazione di beni immobili.”

Il protocollo alla detta Convenzione precisa che “per quanto concerne l'articolo 6 i redditi derivanti da azioni, da quote o da partecipazioni in una società o in una persona giuridica che possiede beni immobili situati in uno Stato, i quali, secondo la legislazione di tale Stato, sono sottoposti allo stesso regime fiscale dei redditi di beni immobili, sono imponibili in detto Stato.”

Da tutto questo che precede, ne deriva che i redditi immobiliari sotto qualunque forma che essi si siano manifestati, sono imponibili in Francia, e sono imponibili come redditi immobiliari. In conseguenza, la SCI, essendo una società a preponderanza immobiliare, è imponibile in Francia sotto la forma di reddito immobiliare.

D'altronde le SCI possono essere all'IR o all'IS.

Se esse sono all'IS, è chiaro che, in caso di utili, e di loro distribuzione, noi siamo davanti a una distribuzione di dividendi con tutte le conseguenze fiscali in materia di luogo di dichiarazione (in Italia, se il socio percettore è residente fiscale in Italia) e di periodo di imposizione, che corrisponde alla data di percezione dei dividendi.

Se esse sono all'IR, bisogna innanzitutto esaminare il riflesso di questa condizione nei confronti dell'imposizione dei soci, persone fisiche, residenti fiscalmente in Italia.

Per esempio, quando noi esaminiamo una società di persone (SNC, SAS), residente fiscalmente in Italia, sulla base del diritto interno, noi consideriamo questa società come “trasparente”; ne risulta che il reddito dichiarato dalla società “trasparente” è trasferito fiscalmente sui soci e essi ne sopportano il carico fiscale.

Mentre che al contrario se noi esaminiamo una società di persone residente fiscalmente all'estero, sulla base del diritto interno (italiano), noi consideriamo questa società come opaca e in conseguenza i redditi dichiarati dalla società sono considerati come dei dividendi (articolo 73 del TUIR).

Al contrario, in Francia, l'amministrazione fiscale, ormai quando esamina una società di persone residente fiscalmente in Italia, quale le SS, SNC, SAS sulla base del diritto interno, per dei beni immobili posseduti in Francia, per esempio messi a disposizione dei soci, le considera totalmente “trasparenti” cioè che esse non hanno alcun obbligo dichiarativo, perché la messa a disposizione dei beni immobili ai soci non è imponibile in Francia per le società che non sono commerciali per la forma. In sostanza le dette società italiane sono state equiparate alle società francesi della stessa natura come le SCI, SNC, SCS.

Precedentemente, esse dovevano depositare una dichiarazione fiscale (2065) (come le cosiddette società di comodo in Italia) e dichiarare un reddito “virtuale” calcolato con un tasso di imposizione tra il 3% e il 7% su una base imponibile basata sul valore venale del bene e non sul valore contabile, mentre oggi è sufficiente fare una dichiarazione 2072 d’esistenza per dichiarare in particolare il nome dei soci, come qualunque altra SCI all’IR, accompagnata da una dichiarazione 2746 o da una dichiarazione d’impegno per dichiarare i reali beneficiari della società.

Se la SCI è all’IR noi siamo davanti a un reddito fondiario (reddito immobiliare dice l’articolo 6 della Convenzione), tanto in quel che concerne le obbligazioni dichiarative francesi che in quel che concerne le obbligazioni dichiarative italiane: in Francia la persona fisica detentrica di quote di una SCI all’IR dichiara il suo reddito fondiario o “micro-foncier” attraverso la dichiarazione 2042-2044 e in Italia attraverso la dichiarazione Modello Unico, RL12 (o 730 D4).

D’altronde l’articolo 70 del TUIR, 2° comma, stipula che “I redditi dei terreni e dei fabbricati situati all'estero concorrono alla formazione del reddito complessivo nell'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero per il corrispondente periodo di imposta”.

Sfortunatamente, in Italia, la dottrina, l’Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza, non fanno mai la distinzione tra una SCI all’IR e una SCI all’IS; per essi noi siamo sempre davanti a una distribuzione di dividendi; il risultato è il seguente:

- Essi prendono il risultato imponibile della SCI, al nome di ogni socio, che risulta dalla dichiarazione 2072 e l’assoggettano in Italia come dividendo imponibile al 49,72%.
-

Conseguenze:

- Prima conseguenza, è considerato (questo dividendo) sempre imponibile, anche se non è stato distribuito; d’altronde, in una SCI imposta per “trasparenza”, e che gode di importanti apporti in conto finanziamento soci, il fatto di distribuire delle somme, al di là del rimborso degli apporti in conto finanziamento soci, è un fatto rarissimo. Si verifica solamente quando la società è stata sciolta e liquidata e che essa ha realizzato un “boni” di liquidazione. Sulla tassazione di questo “boni” di liquidazione vedi questo esempio di scioglimento di una SCI, con atto notarile di liquidazione, di ripartizione e di conguaglio tra i soci.

“BONI” DI LIQUIDAZIONE DI UNA SCI

VALORE VENALE DEL BENE	150.000,00
PASSIVO SOCIALE	
(atto notarile di liquidazione-ripartizione del 06/06/14)	-4.054,00
QUOTA PARTE VERSATA AL SIG...	
(atto notarile di liquidazione-ripartizione del 06/06/14)	-1.459,46
CAPITALE SOCIALE	-76.224,51
UTILI PRECEDENTI	21.794,42
PERDITE PRECEDENTI	-14.316,1
« BONI »DE LIQUIDATION	75.740,35

- Se si applica il principio della distribuzione-percezione, affinché il reddito sia imponibile sotto forma di dividendo in Italia, si arriverebbe alla situazione paradossale di non dichiarare niente in Italia perché niente è mai distribuito. Vedi articolo 59 del TUIR.
- Affinché il detto reddito sia imponibile in Italia bisognerebbe allora applicare il principio contenuto nell'articolo 5 del TUIR e applicabile alle società di persone che permette di rendere imponibile il reddito, non già alla distribuzione, ma alla realizzazione. In questo caso, nonostante che la SCI non sia considerata un soggetto fiscalmente autonomo, ma solamente un'entità che permette di attribuire pro quota i redditi ai soci (principio dell' "opacità fiscale" che rende la SCI non trasparente, semi trasparente, o traslucida), questi ultimi sono dichiarati per "trasparenza". Questo principio di "opacità fiscale" non ha niente a che vedere con quello dell'articolo 73 del TUIR, ma è utilizzato semplicemente per distinguere le vere società trasparenti (dette di comproprietà), secondo il diritto interno francese, dalle società che non sono del tutto trasparenti, come le SCI all'IR.
- Questo principio di "trasparenza", in aggiunta, rappresenta un gioco di parole che non deve confondere la detta "trasparenza" tra virgolette, cioè il fatto di attribuire il reddito realizzato dalla SCI (2072) sui soci (2042-2044), con la nozione fiscale di non trasparenza, semi trasparenza, traslucidità, perché in effetti le due nozioni si sovrappongono. Ancora una volta, da non confondere questa "trasparenza" con quella delle SCI dette trasparenti come per esempio le SCI di comproprietà. Vedi "Les SCI sont à l'IR pour leurs biens immobiliers loués vides". Qui di seguito voi troverete un esempio di quota parte del reddito di un socio di una SCI, da dichiarare nella dichiarazione 2044; questo reddito sarà in seguito riportato nella dichiarazione 2042 con gli altri redditi.

Esempio di dichiarazione 2044

Informazioni complementari alla Dichiarazione dei redditi fondiari

Redditi 2013

		Immobile 7*	Immobile 8*	Immobile 9*		
111	Reddito lordo				A	19.662
112	Spese e costi (salvo interessi mutuo)				B	3.352
113	Interessi mutuo				C	1.858
114	Utile (+) o perdita (-)				D	14.452

Esempio di dichiarazione 2042

4 1 REDDITO FONDIARIO linee 4BA, 4BB, 4BC, 4BD: riporto del risultato determinato sulla dichiarazione n°2044

Micro foncier : incassi lordi senza abbattimento non eccedenti 15.000€ 4BE

Indirizzo della locazione

Reddito fondiario imponibile 4BA 14.452

Perdite imputabili sul reddito fondiario 4BB

Perdite imputabili sul reddito globale 4BC

Perdite precedenti non ancora imputate 4BD

Premi di assicurazione per locazioni non pagate delle locazioni 4BF

- se il socio è al “micro-foncier”, egli non può dedurre la percentuale del forfait del 30%, deducibile fiscalmente in Francia;

- non c'è del credito di imposta recuperabile; tenuto conto del fatto che, a partire dall'anno 2012, i redditi fondiari in Francia sono stati assoggettati ai prelievi sociali, anche per i non residenti fiscali, a livello del 35,5%, ne risulta che l'imposizione globale in Italia potrebbe raggiungere quasi il 60%, cioè un'imposizione marginale che supera largamente il livello più elevato di scaglione fiscale imponibile che è attualmente il 43%.

- e che dire del fatto che, se dovesse essere considerato come un dividendo di fonte francese, avrebbe dovuto essere assoggettato ad una ritenuta alla fonte al tasso del 15% come prevede l'articolo 10 della Convenzione tra Italia e Francia per evitare le doppie imposizioni sul reddito e sul patrimonio; salvo che in caso di conflitto per il recupero della ritenuta alla fonte, l'articolo 24 della Convenzione tra il Governo della Repubblica Francese e il Governo della Repubblica Italiana in vista di evitare le doppie imposizioni in materia di imposte sul reddito e sul patrimonio dovrebbe applicarsi ma,

“Nel momento in cui in Francia il soggetto passivo di imposta è la società di persone (ancorché, per modalità tecniche di riscossione le imposte vengono pagate dal socio italiano) mentre in Italia il soggetto passivo di imposta è il socio italiano, non sembra possibile detrarre dall'imposta nazionale a carico di quest'ultimo il tax-credit previsto dall'articolo 24 del trattato. La norma, infatti, subordina la concessione del credito per imposte pagate all'estero al fatto che un residente dell'Italia possieda elementi di reddito che sono imponibili sia in Italia che in Francia.

Si supponga ora il caso in cui il socio della società di persone francese sia un soggetto italiano.

Sul presupposto che in Italia si applica l'articolo 73 del TUIR, cioè che la società di persone francese è considerata “traslucida” e non del tutto trasparente, è la società di persone il soggetto al quale si applica la convenzione fiscale e non i singoli associati: cioè, si ribadisce, nel presupposto che sia la società francese ad avere una soggettività non solo giuridica ma anche fiscale, separata dalla soggettività giuridica e fiscale dei singoli soci. Nel caso di specie si potrebbe invece obiettare che l'elemento di reddito imponibile in Italia (cioè l'utile distribuito al socio italiano) non è lo stesso elemento di reddito che è imponibile in Francia (cioè la quota parte dell'utile realizzato dalla società francese), per cui la norma convenzionale non sarebbe applicabile. Nel caso opposto, in cui si possa cioè sostenere che la società di persone francese risulti effettivamente essere un soggetto “trasparente”, il reddito realizzato dalla società stessa verrebbe considerato (pro quota) quale reddito realizzato dal socio medesimo e il rimedio convenzionale alla doppia imposizione potrebbe essere invocato.” (Carlo Garbarino, “Le Convenzioni dell'Italia in materia di imposte sul reddito e patrimonio”, Edizioni Egea, pagine 188-89).

Per altri, la quota parte dei soci, che sia distribuita o no, deve essere considerata come un utile dell'impresa soggetto all'applicazione dell'articolo 7 della Convenzione tra Italia e Francia per evitare le doppie imposizioni sul reddito e sul patrimonio.

La base di partenza di questa analisi è che, quando la società di persone è considerata "trasparente", secondo il diritto interno, il socio si vedrebbe riconoscere l'esistenza di una stabile organizzazione nello stato di residenza fiscale della società di persone, determinando così, per il socio, un reddito sotto forma di utile soggetto all'applicazione dell'articolo 7 della Convenzione.

Di fatto l'Amministrazione Fiscale francese non ha mai considerato che il reddito di una SCI all'IR, dichiarato per "trasparenza", indipendentemente dalla percezione effettiva del detto reddito, potesse essere considerato come un dividendo e non come un reddito fondiario.

Tra l'altro, non bisogna dimenticare che tutte le analisi quando partono dal principio delle società di persone o delle "partnerships", dimenticano di considerare che la SCI è una società civile e non una società commerciale, per la forma.

Tra quelli che considerano il reddito del socio persona fisica, di una SCI all'IR, residente fiscalmente in Italia, un dividendo (articolo 10), quelli che considerano lo stesso reddito un utile di impresa (articolo 7), e quelli che considerano lo stesso reddito un dividendo da dichiarare nel quadro RL12 (vedi www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → SCI e riflessi fiscali in Italia sul quadro RL e CR. Data 29/07/2014.), io sono propenso di considerare che il detto reddito possa essere considerato ragionevolmente come un reddito fondiario (articolo 6) da dichiarare nel quadro RL12 recuperando l'integralità delle imposte pagate all'estero nel quadro CR secondo il meccanismo previsto dall'articolo 165 del TUIR (IR+prelievi sociali).

Io trovo tutto questo ragionevole e sensato.

8.3 Quadro CR – Crediti d'imposta ("pour le revenu foncier")

Sulla base dell'articolo 165 del TUIR, le imposte pagate all'estero a titolo definitivo sui redditi tassati anche in Italia sono dedotte dall'imposta netta a concorrenza dell'importo dell'imposta italiana corrispondente al rapporto tra i redditi prodotti all'estero e il reddito globale, fatta deduzione delle perdite dei precedenti periodi di imposta ammessi in deduzione.

Socio 1

DETERMINAZIONE DEL REDDITO

Locazioni da bilancio (classe 7): € 23.715,00

Spese e costi deducibili (taxe fonciere, spese condominiali, spese gestione immobili per affitti): € 13.808,00

Interessi mutuo: € 5.072,00

Reddito: € 4.835,00

€ 1.596,00 (33% del reddito totale, € 4.835,00)

CR1

Colonna 1 – Codice stato estero: 029

Colonna 2 – Anno: 2013
 Colonna 3 – Reddito estero: 1.596,00
 Colonna 4 – Imposta estera: 319,00 (20% reddito estero)
 Colonna 5 – Reddito complessivo: RN1 (reddito estero ed italiano)
 Colonna 6 – Imposta lorda: RN5
 Colonna 7 – Imposta netta: RN26

Dati relativi al credito d'imposta per redditi prodotti all'estero

Prospetto redditi anni precedenti

Modello N. 01 di 01

Stato estero	Anno	Reddito estero	Imposta estera	Reddito complessivo	Imposta lorda
29	2013	1.595	319	107.838	34.676
CR1		Credito utilizzato nelle precedenti dichiarazioni	di cui relativo allo Stato estero di colonna 1	Quota di imposta lorda	Imposta estera entro il limite della quota d'imposta lorda
		Imposta netta		513	319
		34.426			

Il contribuente non aveva ancora pagato i prelievi sociali (la CRG e la CRDS) ma solamente l'IR (20% del reddito imponibile).

8.4 Quadro RL – Redditi di capitale (“pour le revenu mobilier: dividendes”)

I dividendi sono imponibili solamente nel paese dove il beneficiario ha la sua residenza fiscale.

Dividendi percepiti da soci “ considerati fiscalmente qualificati”

Dividendi esteri distribuiti a soci considerati fiscalmente qualificati per € 4.835,00 (socio 1 € 1.596,00 cioè 33%) prodotti nel 2013.

Imposte pagate all'estero sui dividendi percepiti : 15% € 239,40 (€ 4.835,00 * 33%) * 15%

Da dichiarare in Italia : € 1.356,60 (€ 1.596,00 - € 239,40)

RL1

colonna 1- Tipo : 5 – utili/proventi equiparati corrisposti da imprese residenti in Italia o Stati con regime fiscale non privilegiato, prodotti a partire dall'esercizio successivo in corso al 31.12.2007.

colonna 2 – Redditi : € 674,50 (€ 1356,60 x 49,72%)

Sezione 1.A Redditi di capitale

Modello N. 01 di 01

	Tipo	Redditi	Ritenute
RL1	Utili ed altri proventi equiparati	5	675
RL2	Altri redditi di capitale		
Totale	(sommare l'importo di col. 2 agli altri redditi Irpef e riportare il tot. al rigo RN1 col. 5; sommare l'importo di col. 3 alle altre ritenute e riportare il totale al rigo RN32 col. 4)		
RL3			675

Inserimento analitico ☐

Utili

8.5 Quadro CR - Crediti d'imposta ("pour le revenu mobilier: dividendes")

Socio 1

CR1

Colonna 1 – Codice stato estero: 029

Colonna 2 – Anno: 2013

Colonna 3 – Reddito estero: 675,00 (RL1 colonna 2)

Colonna 4 – Imposta estera: 239,00 (15% dividendi esteri)

Colonna 5 – Reddito complessivo: RN1 (reddito estero ed italiano)

Colonna 6 – Imposta lorda: RN5

Colonna 7 – Imposta netta: RN26

Dati relativi al credito d'imposta per redditi prodotti all'estero

Prospetto redditi anni precedenti

Modello N. 01 di 01

	Stato estero	Anno	Reddito estero	Imposta estera	Reddito complessivo	Imposta lorda
CR1	29	2013	675	239	106.917	34.280
	Imposta netta		Credito utilizzato nelle precedenti dichiarazioni	di cui relativo allo Stato estero di colonna 1	Quota di imposta lorda	Imposta estera entro il limite della quota d'imposta lorda
	34.030				216	216

8.6 Quadro RL – Sezione 2A Redditi diversi (“pour les plus-values immobilières”)

Questo quadro alla linea RL6 deve essere utilizzato per dichiarare le plusvalenze immobiliari realizzate ; nonostante che si potrebbe contestare il principio dell'imposizione di una plusvalenza immobiliare realizzata all'estero, perché questo articolo (67, lettera b del TUIR) non menziona che genericamente le plusvalenze immobiliari mentre l'articolo 70 secondo comma del TUIR a proposito dei redditi di natura fondiaria cita in modo espresso i beni immobili situati all'estero, l'impatto è nullo perfino inesistente perché difficilmente l'investitore vende in un termine così breve, senza dire della difficoltà di realizzare una plusvalenza in questo termine così breve.

Sezione 2A Redditi diversi			
<input type="checkbox"/> Inserimento analitico			
RL5	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. a) del Tuir (lottizzazione di terreni, ecc.)	Redditi	Spese
		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="button" value="Corrispettivi"/>	
RL6	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. b) del Tuir (rivendita di beni immobili nel quinquennio)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="button" value="Corrispettivi"/>	

9. Le altre imposte:

1. La « TVA »

Siccome la SCI di locazione non possiede normalmente che dei beni immobili non soggetti alla TVA, bisogna preoccuparsi che, se dei lavori sono effettuati da delle imprese italiane, essi devono essere assoggettati alla TVA francese e se l'impresa italiana non possiede una stabile organizzazione in Francia essa deve quanto meno identificarsi alla TVA.

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) b) → Identificazioni – Identificazioni e distacco dei lavoratori dipendenti → I cantieri in Francia. Data 10/06/2014.

In difetto di avere regolato la TVA in Francia, al momento della vendita del bene immobile, o dell'attribuzione del bene immobile della società, il rappresentante fiscale incaricato dal notaio di applicare l'imposta sulla plusvalenza non prenderà in considerazione le fatture che non sono state emesse in buona e dovuta forma, vedi pagina 34.

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → TVA → IVA 7%. Data 15/05/2012.

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → TVA → Tasso ridotto dell'IVA.
Data 14/06/2012.

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → TVA → Imposta sul valore aggiunto in Francia – Attestazione normale. Data 07/02/2011.

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → TVA → Imposta sul valore aggiunto in Francia – Attestazione semplificata. Data 07/02/2011.

2. La « taxe foncière »

La “taxe foncière” è pagata dal proprietario; questa tassa serve a finanziare il bilancio dei Comuni, delle agglomerazioni comunali e dei Dipartimenti.

Solo sono esonerate le costruzioni nuove da meno di due anni; vedi anche gli altri casi di esonerazione temporanea.

Essa è stabilita per l'intero anno secondo la situazione esistente al 1 gennaio dell'anno di imposizione.

La sua base di imposizione è costituita dal reddito catastale. E' uguale al valore locativo catastale diminuito di un abbattimento del 50%. Il valore locativo catastale corrisponde a una locazione annuale teorica che il proprietario potrebbe percepire dal bene se esso fosse locato. Questa locazione è in seguito attualizzata e rivalorizzata.

L'abbattimento forfettario del 50% permette di prendere in conto le spese di gestione, di assicurazione e l'ammortamento.

Sull'“avis d'impot” appare anche la tassa sulle “ordures ménagères”; voi potete ricevere tanti « avis d'impot » che di beni immobili che voi avete in tanti Comuni differenti.

3. La « taxe d'habitation »

La “taxe d'habitation” è stabilita annualmente in funzione della situazione esistente al 1 gennaio dell'anno di imposizione. Come la “taxe foncière” essa contribuisce al bilancio delle collettività locali.

Questa tassa è dovuta dal proprietario, se utilizza direttamente l'immobile, o dal locatario. Essa è basata sulle stesse regole della “taxe foncière” e inviata anch'essa mediante un “avis d'impot” separato.

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → Tassa d'abitazione.

4. La « taxe sur les logements vacants »

La « taxe sur les logements vacants » concerne i Comuni appartenenti ad una zona di urbanizzazione continua di più di 50.000 abitanti la cui lista è fissata per Decreto.

Questa tassa è dovuta dai proprietari di alloggi vacanti a uso d'abitazione. Si tratta di appartamenti o di case che hanno degli elementi di confort minimi e che sono vuote di mobili al 1 gennaio dell'anno di imposizione. L'alloggio deve essere vacante da almeno due anni consecutivi al 1 gennaio dell'anno di imposizione.

La tassa è calcolata a partire dal valore locativo dell'abitazione (lo stesso che quello preso in considerazione per la “taxe d'habitation”).

Il tasso applicato varia in funzione della durata della non occupazione dell'alloggio:

12,5% il primo anno in cui l'alloggio è imponibile;

25% a partire dal secondo anno.

Bisogna ugualmente aggiungere le spese di gestione che si elevano a circa il 9% dell'importo della tassa.

Sono escluse dalla tassa le residenze secondarie ammobiliate dal momento che esse sono assoggettate alla “taxe d'habitation”.

5. **La « CFE »**

Il contributo fondiario delle imprese (CFE) è basato sul valore locativo dei beni soggetti alla “taxe foncière”.

Se si paga la “taxe d'habitation” non c'è CFE.

In materia di SCI essa colpisce in particolare i beni immobili ammobiliati, cioè le SCI all'IS che fanno la dichiarazione 2065 (e non quelle che fanno la dichiarazione 2072).

www.michelinimauro.it → Biblioteca → 3) a) → CFE/Taxe professionnelle → CFE et Chambres d'hôtes. 03/10/2013.

6. **La « CRL »**

La “CRL” è dovuta dalle SCI soggette all'IS in cui almeno uno dei soci è passibile dell'IS. Sono soggette alla “CRL” solo le entrate relative alle locazioni non soggette alla TVA.

Il tasso della “CRL” è del 2,5%; è calcolato sulla base delle entrate relative alla locazione degli immobili ultimati da almeno 15 anni al 1° gennaio dell'anno di imposizione e dichiarate sul formulario n°2072C.

7. **L' « ISF »**

L'ISF è un'imposta patrimoniale; sono assoggettati all'ISF le persone fisiche che hanno il loro domicilio fiscale in Francia ma anche le persone fisiche che non hanno il loro domicilio fiscale in Francia ma che vi possiedono dei beni d'un valore netto superiore a 1,3 milioni di euro.

Per eccezione, se una persona fisica di nazionalità italiana che non ha la nazionalità francese, decide di trasferire la sua residenza fiscale in Francia, i beni immobili situati in Italia, saranno esonerati per i primi 5 anni (vedi protocollo all'articolo 23 della Convenzione).

Questo patrimonio dichiarato corrisponde a quello del nucleo familiare al 1° gennaio, in particolare per i coniugi, i concubini e altri.

L'ISF è calcolata secondo gli scaglioni progressivi seguenti:

SCAGLIONE	BASE	ALIQUOTE
1°scaglione	non superiore a 800.000 €	ESONERATO
2°scaglione	tra 800.000 € e 1.300.000 €	0,50 %
3°scaglione	tra 1.300.000 € e 2.570.000 €	0,70 %
4°scaglione	tra 2.570.000 € e 5.000.000 €	1,00 %
5°scaglione	tra 5.000.000 € e 10.000.000 €	1,25 %
6°scaglione	Superiore a 10.000.000 €	1,50 %

L'importo dell'imposta è calcolato, dopo l'applicazione eventuale di un abbattimento per il contribuente il cui patrimonio netto tassabile è superiore o uguale a 1,3 milioni ma inferiore a 1,4 milioni di euro. L'importo dell'abbattimento applicabile è uguale a: 17.500€ - (1,25% per l'importo del patrimonio netto tassabile corrispondente alla linea 9HI).

Il patrimonio imponibile all'ISF comprende l'insieme dei beni, diritti e valori appartenenti al nucleo familiare al 1° gennaio, in particolare:

- gli appartamenti, le case, anche vendute in corso d'anno
- gli investimenti finanziari, contratti di assicurazione vita, crediti, buoni del tesoro
- le liquidità in contanti, in conto corrente, su libretti di casse di risparmio etc..
- i beni detenuti in usufrutto
- il mobilio delle abitazioni
- le automobili, barche, aerei.

I beni devono essere valutati alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Gli appartamenti e le case sono valutati al loro valore venale reale, mentre gli investimenti finanziari sono valutati secondo l'ultimo corso conosciuto al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Il mobilio delle abitazioni può essere oggetto di un inventario redatto dal contribuente stesso, o in alternativa può essere valutato globalmente sulla base forfettaria del 5% del valore dell'insieme del patrimonio immobiliare.

L'ISF pagata in Francia è deducibile in Italia dall'IVIE/IVAFE.