

# Fondamenti di fiscalità immobiliare francese per gli italiani

a cura di Mauro Michelini



Chambre de Commerce Italienne  
Nice, Sophia Antipolis, Côte d'Azur

# SOMMARIO

## 1. LE PERSONE FISICHE

### 1.1. IMPOSTA SUL REDDITO

#### 1.1.A. Diverse modalità d'uso degli immobili

- 1.1.A.1. Non locato. A disposizione del proprietario
- 1.1.A.2. Locato non ammobiliato
- 1.1.A.3. Locato ammobiliato e Bed&Breakfast
- 1.1.A.4. Hôtellerie

#### 1.1.B. Diverse categorie di reddito

- 1.1.B.1. Non locato. A disposizione del proprietario
- 1.1.B.2. Locato non ammobiliato
  - 1.1.B.2.a - Regime Foncier
  - 1.1.B.2.b - Regime Micro-foncier
- 1.1.B.3. Locato ammobiliato e Bed&Breakfast
  - 1.1.B.3.a- Regime BIC
  - 1.1.B.3.b- Regime Micro-BIC
- 1.1.B.4. Hôtellerie

#### 1.1.C. Ciò che bisogna dichiarare

- 1.1.C.1. Gli incassi
  - 1.1.C.1.a - Redditi di locazione
  - 1.1.C.1.b - Spese rimborsate dall'inquilino
- 1.1.C.2. Le spese
  - 1.1.C.2.a - Spese condominiali, Interessi del mutuo, Spese notarili, Spese del commercialista (Expert-comptable)
  - 1.1.C.2.b - Ammortamenti

#### 1.1.D. Come dichiarare

- 1.1.D.1. La dichiarazione 2042 - 2044
- 1.1.D.2. La dichiarazione 2031
- 1.1.D.2. La dichiarazione 2042C - 2031

#### 1.1.E. Dove dichiarare

- 1.1.E.1. Al *Centre des Impôts des Non Résidents* (CINR) (per i non residenti)
- 1.1.E.2. Al *Centre des Impôts* localmente competente per territorio (per i residenti)

#### 1.1.F. Cosa pagare

#### 1.1.G. Come pagare l'imposta

- 1.1.G.1. La cartella esattoriale (Avis d'Impôt)

1.1.G.2. Le modalità di pagamento

## 1.2. LE ALTRE IMPOSTE

- 1.2.1. La tassa fondiaria e la tassa per la raccolta dei rifiuti (la Taxe Foncière et la Taxe sur les Ordures Ménagères)
- 1.2.2. La tassa d'abitazione (la Taxe d'Habitation)
- 1.2.3. Il canone televisivo (la Redevance Audiovisuelle)
- 1.2.4. La tassa sugli alloggi sfitti (la Taxe sur les Logements Vacants)
- 1.2.5. L'IVA (la TVA)

## 1.3. LA PLUSVALENZA (LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS)

- 1.3.1. Come si calcola
- 1.3.2. Il tasso d'imposizione
- 1.3.3. Come é pagata (il rappresentante fiscale)
- 1.3.4. Il Mandatario

## 1.4. I RIFLESSI SUL MODELLO UNICO E SUL MODELLO 730

### 1.4.A. I riflessi sul Modello Unico

- 1.4.A.1. Modulo RW Sezione II
- 1.4.A.2. Modulo RW Sezione III
- 1.4.A.3. Quadro RL
- 1.4.A.4. Quadro CR
- 1.4.A.5. Quadro RM

### 1.4.B. I riflessi sul Modello 730

- 1.4.B.1. Modulo RW Sezione II
- 1.4.B.2. Modulo RW Sezione III
- 1.4.B.3. Quadro D

## 1.5. L'ISF (IMPOSTA PATRIMONIALE)

## 1.6. LE SUCCESSIONI - DONAZIONI

## 2. LE SOCIETÀ (francesi)

### 2.1. SCI

- 2.1.A. Diverse modalità d'uso degli immobili
- 2.1.A.1. Non locato. A disposizione dei soci

- 2.1.A.2. Locato non ammobiliato
- 2.1.A.3. Locato ammobiliato e Bed&Breakfast
- 2.1.A.4. Hôtellerie
  
- 2.1.B. Diverse categorie di reddito
  - 2.1.B.1. Non locato. A disposizione dei soci
  - 2.1.B.2. Locato non ammobiliato
    - 2.1.B.2.a- Regime Foncier (2072)
    - 2.1.B.2.b- Regime Micro-foncier
  - 2.1.B.3. Locato ammobiliato e Bed&Breakfast
    - 2.1.B.3.a- Regime Bic Réel (2065)
    - 2.1.B.3.b- Hôtellerie (2065 simplifié)
  
- 2.1.C. Ciò che bisogna dichiarare
  - 2.1.C.1. Gli incassi
    - 2.1.C.1.a- Redditi di locazione
    - 2.1.C.1.b- Spese rimborsate dall'affittuario
  - 2.1.C.2. Le spese
    - 2.1.C.2.a- Spese condominiali, Interessi del mutuo, Spese notarili, Spese del commercialista (Expert-comptable)
    - 2.1.C.2.b – Ammortamenti
  
- 2.1.D. Come dichiarare
  - 2.1.D.1. La dichiarazione 2072
  - 2.1.D.2. La dichiarazione 2065
  
- 2.1.E. Dove dichiarare
  - 2.1.E.1. La dichiarazione 2072
  - 2.1.E.2. La dichiarazione 2065
  
- 2.1.F. Cosa pagare
  
- 2.1.G. Come pagare l'imposta
  - 2.1.G.1. La cartella esattoriale (Avis d'Impôt)
    - 2.1.G.1.a. Per le Società soggette all'IR (2072)
    - 2.1.G.1.b. Per le Società soggette all'IS (2065): dichiarazione 2572/2571
  - 2.1.G.2. Le modalità di pagamento

## 2.2. LE ALTRE IMPOSTE

- 2.2.1. La tassa fondiaria e la tassa per la raccolta dei rifiuti (la Taxe Foncière et la Taxe sur les Ordures Ménagères)
- 2.2.2. La tassa d'abitazione (la Taxe d'Habitation)
- 2.2.3. Il canone televisivo (la Redevance Audiovisuelle)
- 2.2.4. La tassa sugli alloggi sfitti (la Taxe sur les Logements Vacants)

2.2.5. L'IVA (la TVA)

### 2.3. LA PLUSVALENZA (LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS)

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

2.3.A.1. Come si calcola

2.3.A.2. Il tasso d'imposizione

2.3.A.3. Come é pagata (il rappresentante fiscale)

2.3.B. Il mandatario

### 2.4. I RIFLESSI SUL MODELLO UNICO E SUL MODELLO 730

2.4.A. I riflessi sul Modello Unico

2.4.A.1. Modulo RW Sezione II

2.4.A.2. Modulo RW Sezione III

2.4.A.3. Quadro RL

2.4.A.4. Quadro CR

2.4.B. I riflessi sul Modello 730

2.4.B.1. Modulo RW Sezione II

2.4.B.2. Modulo RW Sezione III

2.4.B.3. Quadro D

### 2.5. L'ISF (IMPOSTA PATRIMONIALE)

### 2.6. LE SUCCESSIONI – DONAZIONI

## 3. LE SOCIETÀ (italiane)

- 3.1. Immobile inserito nell'attivo dello stato patrimoniale di una società italiana, priva di stabile organizzazione, detenuto in Francia e locato (SPA, SRL, SNC, SAS)
- 3.2. Immobile inserito nell'attivo dello stato patrimoniale di una società italiana soggetta all'IRES, priva di stabile organizzazione, detenuto in Francia e messo a disposizione dei soci. (SPA, SRL) (articolo 209 CGI)
- 3.3. Immobile inserito nell'attivo dello stato patrimoniale di una società italiana, soggetta all'IRPEF dei soci, priva di stabile organizzazione, detenuto in Francia e messo a disposizione dei soci (SNC, SAS).
- 3.4. Caso di controllo di una SCI Francese da parte di una società italiana
- 3.5. Caso delle plusvalenze
- 3.6. La tassa del 3%