



MONTE
PASCHI
BANQUE

IMPOSTA SUL REDDITO

IMPOT SUR LE REVENU

Residenti italiani che acquistano beni immobili in Francia al fine di disporne a titolo di residenza secondaria o per affittarli ammobiliati o non ammobiliati, a titolo sia professionale sia non professionale.

Résidents italiens procédant à des achats de biens immobiliers en France en vue d'en disposer à titre de résidence secondaire ou de les confier en location nue, ou meublée à titre non professionnel ou professionnel

LE REGOLE DA SEGUIRE

LES REGLES A SUIVRE



Camera di Commercio Italiana
Nice, Sophia Antipolis, Côte d'Azur

A chi è destinato questo dépliant?

A qui s'adresse ce dépliant?

Ai residenti italiani che acquistano un immobile in Francia (appartamento, villa, ecc.): 1) per utilizzarlo come residenza secondaria; 2) per affittarlo non ammobiliato (anche parzialmente); 3) per affittarlo ammobiliato.

Aux résidents italiens qui achètent un bien immobilier en France (appartement, villa): 1) à usage de résidence secondaire; 2) en vue de la location nue (même partielle); 3) en vue d'une location meublée.

Il bene immobile è utilizzato esclusivamente come residenza secondaria e non produce alcun reddito.

Le bien est à usage exclusif de résidence secondaire et n'est productif d'aucun revenu.

La persona che è proprietaria, al 1° Gennaio dell'anno di tassazione, deve pagare la tassa fondiaria sulle proprietà edificate e la tassa di abitazione. La vendita è assoggettata al prelievo del terzo della plusvalenza realizzata (art. 244 bis A del CGI).

Nota: Il residente fiscale italiano non può in nessun caso essere soggetto in Francia ad una tassazione forfettaria sul valore locativo reale dell'abitazione nel quadro dell'imposta sul reddito.

Dès lors que la personne est propriétaire au 1er janvier de l'année, sont dues: 1) la taxe foncière sur les propriétés bâties; 2) la taxe d'habitation. La vente est soumise au prélèvement du tiers sur la plus-value réalisée (article 244 Bis A du CGI). Note: le résident fiscal italien ne peut en aucun cas être soumis en France à une imposition forfaitaire sur la valeur locative réelle du logement dans le cadre de l'impôt sur le revenu.

Il bene immobile è concesso in locazione non ammobiliata.

Le bien immobilier est donné en location nue.

Sono dovute ogni anno:

- 1) L'imposta sul reddito (categoria dei redditi fondiari);
 - sotto i 15.000,00 euro di reddito annuale lordo, è determinata secondo il regime del micro-foncier con un abbattimento forfettario del 40 % (dichiarazione 2042) salvo opzione per il regime reale;
 - sopra i 15.000,00 euro di reddito annuale lordo, è determinata secondo il regime reale (reddito da determinare sul modulo 2044 e da riportare sul modulo 2042).

L'aliquota dell'imposta non può essere inferiore al 25 % del reddito imponibile.

- 2) la tassa fondiaria sulle proprietà edificate (a carico del proprietario);
- 3) la tassa d'abitazione (a carico della persona che dispone del bene immobile al 1° Gennaio) nella misura del 2,5%;
- 4) Sopra i 1.830,00 euro d'affitto annuale è dovuta anche una tassa addizionale del 2,50% sul totale delle entrate nette percepite, se la costruzione è ultimata da oltre 15 anni. (Modello di dichiarazione 2681 da presentare ogni anno in ottobre o novembre relativamente al periodo compreso tra il 1° ottobre ed il 30 settembre dell'anno precedente).

La vendita è soggetta al prelievo del terzo della plusvalenza realizzata (art. 244 bis A del Codice Generale delle Imposte).

Il est dû chaque année:

- 1) *L'impôt sur le revenu (catégorie des revenus fonciers):*
 - *si le montant brut des revenus fonciers est inférieur à 15.000,00 euros par an: régime du micro-foncier avec abattement forfaitaire de 40% (déclaration 2042) sauf si option pour le régime réel des revenus fonciers;*
 - *si le montant brut des revenus fonciers est supérieur à 15.000,00 euros par an: régime réel des revenus fonciers (montant à déterminer sur la déclaration 2044 et à reporter sur la déclaration 2042). Le montant de l'impôt ne peut être inférieur à 25 % du revenu net imposable.*

- 2) *la taxe foncière sur les propriétés bâties (par le propriétaire);*
- 3) *la taxe d'habitation (par le locataire disposant du bien au 1er janvier).*
- 4) *Pour les immeubles de plus de 15 ans, la contribution sur les revenus locatifs est due au taux de 2,5 % sur le montant des recettes nettes perçues au cours de l'année civile lorsque le montant des locations excède 1.830,00 euros par an. (formulaire 2681 à déposer chaque année en octobre ou novembre pour la période allant du 01/10 au 30/09 de l'année précédente).*

La vente est soumise au prélèvement du tiers sur la plus-value réalisé (article 244 Bis A du CGI).

Il bene immobile è affittato ammobiliato (anche soltanto per un periodo dell'anno).

Le bien immobilier est donné en location meublée, même une partie de l'année seulement.

1) a titolo non professionale (locatori non iscritti al registro del commercio o iscritti, ma che ricevono un ammontare annuo degli affitti inferiore a 23.000,00 euro, comprese le tasse):

Ogni anno sono dovute:

- 1) l'imposta sul reddito determinato con le regole relative alla tassazione degli utili industriali e commerciali (BIC). Esistono tre regimi d'imposizione:
 - regime speciale delle micro-imprese : nel caso in cui le entrate non superino i 76.300,00 euro l'anno (riporto del reddito lordo sulla dichiarazione 2042 C con un abbattimento forfettario del 72%);
 - regime reale semplificato: se il volume d'affari è compreso tra 76.300,00 e 763.000,00 euro (dichiarazione speciale 2032 e riporto sulla dichiarazione 2042);

- regime reale normale: se le entrate superano 763.000,00 euro.

L'aliquota dell'imposta non può essere inferiore al 25% del reddito imponibile.

- 1) la tassa fondiaria sulle proprietà edificate;
- 2) La tassa professionale;
- 3) sopra i 1.830,00 euro d'affitto annuale è dovuta anche una tassa addizionale del 2,50% sul totale delle entrate nette percepite se la costruzione è ultimata da oltre 15 anni. (Modello di dichiarazione 2681 da presentare ogni anno in ottobre o novembre relativamente al periodo compreso tra il 1° ottobre ed il 30 settembre dell'anno precedente).

La vendita è assoggettata al prelievo del terzo della plusvalenza realizzata (art. 244 bis A del Codice Generale delle Imposte).

1) location à titre non professionnel (loueurs non inscrits au registre du commerce et des sociétés ou loueurs inscrits, mais qui perçoivent moins de 23.000,00 euros de loyer TTC par an et moins de 50% de leur revenu global):

Il est dû chaque année:

- 1) *l'impôt sur le revenu au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).*

Il existe trois régimes d'imposition:

- *régime des micro-entreprises: applicable de plein droit si les recettes n'excèdent pas 76.300,00 euros par an HT (report du montant des recettes sur la déclaration 2042 C; abattement forfaitaire de 72%).*
- *Régime réel simplifié si le chiffre d'affaires est compris entre 76.300,00 euros et 763.000,00 euros (déclaration spéciale 2031 et report sur la déclaration 2042).*
- *Régime réel normal si le recette sont supérieures à 763.000,00 euros.*

Le montant de l'impôt ne peut être inférieur à 25% du revenu net imposable.

- 2) *la taxe foncière sur les propriétés bâties;*
- 3) *la taxe professionnelle;*
- 4) *Pour les immeubles de plus de 15 ans, la contribution sur les revenus locatifs est due au taux de 2,5% sur le montant des recettes nettes perçues au cours de l'année civile lorsque le montant des locations excède 1.830,00 euros par an.(formulaire 2681 à déposer chaque année en octobre ou en novembre, pour la période allant du 1^{er} octobre au 30 septembre de l'année précédente).*

La vente est soumise au prélèvement du tiers sur la plus-value réalisée (article 244 Bis A du CGI).

2) a titolo professionale (se c'è l'iscrizione al registro del commercio e se le entrate superano i 23.000,00 euro annui):

Ogni anno sono dovute:

- 1) *la tassa fondiaria sulle proprietà edificate;*
- 1) *la tassa professionale;*
- 2) *l'imposta sul reddito (BIC). Il reddito tassabile categoria BIC) è determinato sia con il metodo forfettario sia, su opzione, con quello semplificato. L'aliquota dell'imposta non può essere inferiore al 25% del reddito imponibile.*
- 3) *Oltre 1.830,00 euro d'affitto annuale, è dovuta la tassa addizionale se la costruzione esiste da più di 15 anni.*

Al momento della vendita:

- 1) *esonero totale dall'imposizione sulla plusvalenza, se l'attività è esercitata da più di cinque anni e se le entrate dell'anno della vendita e dell'anno precedente non superano 152.600,00 euro;*
- 2) *tassazione secondo la categoria delle plusvalenze professionali se non sussiste l'una o l'altra delle condizioni precitate (la plusvalenza a breve termine è imponibile secondo le tabelle dell'imposta sul reddito, si applica l'aliquota minima del 25%, le plusvalenze a lungo termine sono tassate all'aliquota ridotta del 16%).*

2) location à titre professionnel, s'il y a inscription au registre du commerce et si les recettes excèdent 23.000,00 euros par an:

Il est dû chaque année:

- 1) la taxe foncière sur les propriétés bâties;
- 2) la taxe professionnelle;
- 3) l'impôt sur le revenu (BIC). Le BIC est déterminé soit dans le cadre du régime micro entreprise, soit d'après un régime réel (cf. ci-dessus).
Le montant de l'impôt ne peut être inférieur à 25% du revenu net imposable.
- 4) La contribution annuelle sur les revenus locatifs pour les immeubles de plus de 15 ans si les loyers sont supérieurs à 1.830,00 euros par an.

Lors de la vente:

- 1) exonération pure et simple de la plus-value si l'activité est exercée depuis plus de 5 ans et si les recettes de l'année de la vente et de l'année précédente n'excèdent pas 152.600,00 euros;
- 2) imposition selon le régime des plus-values professionnelles si l'une ou l'autre des conditions précitées n'est pas remplie (plus-value à court terme imposable selon le barème de l'impôt sur le revenu avec minimum de 25% et plus-value à long terme imposable au taux réduit de 16%).

Dove depositare la dichiarazione dei redditi n° 2042 e la dichiarazione annessa n° 2044 ?

Où déposer la déclaration de revenu n° 2042 et la déclaration annexe n° 2044 ?

All'Ufficio delle Imposte dei Non-Residenti, presso il numero 9, rue d'Uzès, a Parigi 75002.

Au Centre des Impôts des Non-Résidents, au 9, rue d'Uzès à Paris 75002.

Dove depositare la dichiarazione dei redditi n° 2031? (*)

Où déposer la déclaration de résultat n° 2031 ? (*)

La dichiarazione dei redditi, nel caso di locazioni di beni ammobiliati secondo il regime reale, va inviata al centro delle imposte del luogo in cui è situato l'immobile o l'immobile principale nel caso di più immobili.

(*) in ogni caso il reddito indicato nella dichiarazione 2031 va riportato nella dichiarazione 2042 che, come detto sopra, va spedita all' Ufficio delle Imposte dei Non-Residenti, presso il numero 9, rue d'Uzès, a Parigi 75002.

La déclaration de résultat en cas de locations meublées imposées selon le régime réel doit être déposée au centre des impôts du lieu de situation de l'immeuble ou du principal établissement en cas de pluralité d'immeubles.

(*) Le revenu indiqué sur le formulaire 2031 doit de toute manière être reporté sur le formulaire 2042, qui doit être envoyé au Centre des Impôts des Non-Résidents, 9, rue d'Uzès, a Paris 75002.

AVEC LA COLLABORATION:

**DIRECTION GENERALE DES IMPÔTS
DES ALPES-MARITIMES**

3-5 avenue Durante - 06046 Nice
00 33 - Tél: (0)4 93 16 62 00 - Fax: 04 93 16 84 37

BANQUE MONTE PASCHI NICE

13, rue Alphose Karr - 06000 Nice
00 33 - Tél: (0)4 93 16 53 00 - Fax: (0)4 93 87 79 88

CABINET D'EXPERT-COMPTABLE MAURO MICHELINI

455, Promenade des Anglais - Immeuble Arénice
06299 Nice Cedex 3
00 33 - Tél: (0)4 93 18 32 08 - Fax: (0)4 93 18 32 09



Camera di Commercio Italiana
Nice, Sophia Antipolis, Côte d'Azur

11 avenue Baquis, 06000 Nice, France - 00 33 - Tél: (0)4 97 03 03 70 - Fax: (0)4 97 03 87 88

www.cciaa.org - e-mail: nice@cciaa.org

Camera riconosciuta dal Governo Italiano ai sensi della legge 1° luglio 1970, n. 518