

SCI Vademecum per gli italiani e... non solo



a cura di **Mauro Michelini**



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

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| 1. Il profilo ideale dell'investitore: | 5 |
| 1.1 Plusvalenza..... | 5 |
| 1.2 Reddito..... | 5 |
| 1.3 Crescita patrimoniale..... | 6 |
| 1.4 Donazioni e successioni..... | 6 |
| 2. Qual è la differenza tra investire a proprio nome o attraverso una SCI: | 7 |
| 2.1 Dal punto di vista giuridico..... | 7 |
| 2.2 Dal punto di vista contabile..... | 8 |
| 2.3 Dal punto di vista fiscale..... | 8 |
| 3. Perché costituire quindi una SCI: | 8 |
| 3.1 Chi la può costituire..... | 9 |
| 3.2 In piena proprietà o in nuda proprietà e usufrutto..... | 10 |
| 3.3 L'importanza dello statuto..... | 10 |
| 3.4 Le spese di costituzione..... | 11 |
| 3.5 La fiscalità degli apporti..... | 11 |
| 3.6 Quali sono le sue caratteristiche..... | 12 |
| 3.7 Quali sono i criteri di scelta alla base della sua costituzione..... | 12 |
| 3.8 Quali attività si possono gestire..... | 12 |
| 4. Il bilancio e la sua approvazione (dieci buone ragioni per farlo e approvarlo): | 13 |
| 4.1 Perché lo prevede lo statuto..... | 13 |
| 4.2 Per non far venir meno l'intuitu personae e ricadere nell'indivisione..... | 14 |
| 4.3 Per poter praticare gli ammortamenti..... | 14 |
| 4.4 Perché nel caso di passaggio dall'IR all'IS bisogna ricostituire una situazione patrimoniale Certa..... | 14 |
| 4.5 Per avere i dati essenziali per la compilazione del quadro RW, quali il capitale sociale e i finanziamenti soci..... | 14 |
| 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..... | 14 |
| 4.7 Perché in caso di recesso di un socio con attribuzione di beni immobili al socio, il notaio chiede una situazione patrimoniale aggiornata..... | 15 |
| 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..... | 15 |

| | |
|--|----|
| 4.9 Perché in caso di radiazione dalla Camera di Commercio (RCS) è necessario produrre il bilancio finale di liquidazione..... | 16 |
| 4.10 Perché in caso di trasferimento della sede legale di una SCI all'estero, bisogna avere una situazione patrimoniale aggiornata..... | 16 |
| 5. Le SCI sono all'IR, per i loro beni immobili locati non arredati: | 20 |
| 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..... | 20 |
| 5.2 Reddito: "régime micro-foncier" (dichiarazione 2072 per la SCI e dichiarazione 2042/2044 per i soci persone fisiche)..... | 21 |
| 5.3 Plusvalenza (tassata in capo ai soci: IR + "Prélèvements sociaux")..... | 22 |
| 5.4 Donazioni e successioni..... | 25 |
| 6. Le SCI sono all'IS, per i loro beni immobili locati arredati ("meublés"): | 25 |
| 6.1 Reddito: regime BIC-réel (dichiarazione 2065 per la SCI, senza 2042 per i soci persone fisiche)..... | 25 |
| 6.2 Plusvalenza (tassata in capo alla SCI)..... | 25 |
| 6.3 Donazioni e successioni..... | 26 |
| 6.4 Prospetto di sintesi sulla base imponibile delle SCI e sulle persone fisiche non residenti..... | 30 |
| 6.5 Prospetto di sintesi delle spese: | 35 |
| a) Spese di manutenzione..... | 35 |
| b) Spese di riparazione..... | 35 |
| c) Spese di miglioria..... | 36 |
| d) Esempio di spese di costruzione, di ricostruzione e di ampliamento..... | 36 |
| e) Spese dissociabili e indissociabili..... | 37 |
| 7. Il passaggio dall' IR all'IS: sue conseguenze..... | 37 |
| 7.1 La destinazione del risultato di una SCI..... | 38 |
| 7.1.1 Quando il socio è una persona giuridica..... | 38 |
| 7.1.2 Quando il socio è una persona fisica..... | 40 |
| 8. Il modello Unico: | 40 |
| 8.1 Quadro RW/IVIE/IVAFE Investimenti all'estero e/o attività estere di natura finanziaria – monitoraggio IVIE/IVAFE..... | 40 |

| | |
|---|----|
| 8.2 Quadro RL – Redditi diversi (“pour le revenu foncier”) | 42 |
| 8.3 Quadro CR – Crediti d’imposta (“pour le revenu foncier”) | 47 |
| 8.4 Quadro RL – Redditi di capitale (“pour le revenu mobilier: dividendes”) | 48 |
| 8.5 Quadro CR - Crediti d’imposta (“pour le revenu mobilier: dividendes”) | 49 |
| 8.6 Quadro RL – Sezione 2A Redditi diversi (“pour les plus-values immobilières ”) | 50 |
| 9. Le altre imposte: | 50 |
| 1. La « TVA » | 50 |
| 2. La « taxe foncière » | 51 |
| 3. La « taxe d’habitation » | 51 |
| 4. La « taxe sur les logements vacants » | 51 |
| 5. La « CFE » | 52 |
| 6. La « CRL » | 52 |
| 7. L’ « ISF » | 52 |