

# 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