

residente fiscale francese

Vendita di immobile in Italia.

1) La plusvalenza immobiliare, se c'è, come trattarla? Per un residente fiscale francese (che sia francese o italiano, nulla importa) deve essere dichiarata in Francia e, se sì, dove?

- Notice 2042C : La plusvalenza va inserita nella dichiarazione 2042 e ha un impatto **esclusivamente per il reddito fiscale di riferimento** (Quadro 3VZ della 2042C) -

- Convenzione :

Articolo 13

La plusvalenza va prima dichiarata in Italia

Articolo 24 (Dispositions pour éliminer les doubles impositions)

Per quanto concerne la Francia:

Per tutti gli altri redditi all'ammontare della relativa imposta francese.

Rappel: in Italia **dopo 5 anni dall'acquisto**, le eventuali plusvalenze non sono più tassate, così come **sempre** per gli **immobili ricevuti da una successione**.

Articolo 67 TUIR:

1. b) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione

Rappel: In Francia le eventuali plusvalenze non sono più tassate **dopo 30 anni**.

In sintesi, vanno compilati i seguenti modelli di dichiarazione:

2042 C linea 3VZ

Plus-values nettes de cession d'immeubles ou de biens meubles déjà imposées à 19 %

3VZ

Plus-value nette imposable de cession d'immeubles ou de biens meubles 3VZ

Indiquez case 3VZ la plus-value nette réalisée en 2021 lors de la cession d'immeubles ou de certains biens meubles, imposée à l'impôt sur le revenu. Cette plus-value a été déclarée pour son imposition sur la déclaration no 2048-IMM (pour les plus-values immobilières), sur la déclaration no 2048-M (pour les plus-values de biens meubles ou de parts de société à prépondérance immobilière), sur la déclaration no 2048-M-bis (pour les plus-values d'échange de titres de sociétés à prépondérance immobilière) ou sur la déclaration no 2092 (pour les plus-values de cession de métaux précieux, bijoux, objets d'art, de collection ou d'antiquité, en cas d'option pour le régime des plus-values). **Ces plus-values ne seront prises en compte que pour la détermination du revenu fiscal de référence.**

2048IMM linea 120

120. En cas de plus-value réalisée à l'étranger, montant du crédit d'impôt (voir notice)	€
--	---

Ligne 120 : les plus-values réalisées hors de France métropolitaine ou des départements d'outre-mer, non exonérées d'impôt en France en application d'une convention fiscale internationale, doivent être déclarées au service chargé de l'enregistrement dont relève le cédant dans le mois qui suit la cession. Si ce revenu a été imposé à la source, un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt français calculé sur cette plus-value ou de l'impôt étranger est déductible de l'impôt français sans que celui-ci ne puisse dépasser le montant de l'impôt français. Si la plus-value réalisée à l'étranger est exonérée d'impôt en France, il n'y a pas lieu de souscrire une déclaration n° 2048-IMM-SD

2047 quadro 3 + quadro 6

Link : <https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/comment-seront-imposes-mes-revenus-percus-de-letranger>

COMMENT SERONT IMPOSÉS MES REVENUS PERÇUS DE L'ÉTRANGER ?

Sous réserve des conventions fiscales internationales, les personnes qui ont leur domicile fiscal en France (article 4 B du Code Général des Impôts), sont redevables de l'impôt sur le revenu à raison de l'ensemble de leurs revenus en France. Celles dont le domicile fiscal est situé hors de France sont passibles de cet impôt en raison de leurs seuls revenus de source française.

Comment remplir la 2047 ?

- Vous devez indiquer aux cadres 1 à 5 de la déclaration 2047 les revenus qui sont imposables en France et les reporter dans les rubriques correspondantes des déclarations 2042, 2042C ou 2042C PRO en les ajoutant, le cas échéant, à vos revenus de même nature perçus en France.
- Vous devez également renseigner les cadres **6 ou 7 de la déclaration 2047**, selon que la convention signée entre la France et le pays de source des revenus prévoit l'élimination de la double imposition par un crédit d'impôt égal à l'impôt français ou par un crédit d'impôt égal à l'impôt étranger.

3 PLUS-VALUES IMPOSABLES EN FRANCE *Sans déduction de l'impôt payé à l'étranger.* À reporter sur votre déclaration n° 2042 C, cadre 3, voir notice

30	Plus-values de cession de valeurs mobilières :	PAYS D'ORIGINE OU D'ENCAISSEMENT	MONTANTS EN €	2042 C
	- plus-values avant abattement			3VG 3UA
	- abattement			CADRE 3
	Plus-values immobilières			3VZ

CADRE 3 plus-values imposables en France Vous devez déclarer les plus-values de cession de valeurs mobilières ou de droits sociaux, réalisées à titre onéreux. Leur montant doit être reporté ligne 3VG ou 3UA de la déclaration no2042C. Si vous optez pour l'imposition globale de vos revenus et gains mobiliers au barème progressif (case ZOP de la déclaration no2042 cochée), indiquez lignes 3SG ou 3SL de la déclaration no 2042C, le cas échéant, les abattements pour durée de détention de droit commun ou renforcé (article 150-0 D, 1 ter et 1 quater) si les titres cédés ont été acquis avant 2018 et ligne 3VA l'abattement fixe applicable aux plus-values réalisées par les dirigeants de PME lors de leur départ à la retraite (article 150-0 D ter du CGI). **Si vous avez réalisé une plus-value de cession d'immeuble ou de bien meuble à l'étranger** et si ce revenu n'est pas exonéré d'impôt en France en application d'une convention fiscale internationale (voir en fonction du pays concerné), **la méthode sera alors l'imposition en France avec imputation d'un crédit d'impôt**. En conséquence, vous devez déposer dans le mois qui suit la cession, auprès du service des impôts dont vous relevez (service de la publicité foncière et de l'enregistrement) : – en cas de cession d'un immeuble, **une déclaration no2048-IMM**; – en cas de cession de parts de sociétés à prépondérance immobilière, une déclaration no2048-M. **Les plus-values immobilières sont imposées au taux forfaitaire de 19 %** (auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux) lors du dépôt de la déclaration no 2048-IMM (cession d'immeubles) ou no 2048-M (cession de parts de sociétés à prépondérance immobilière). **Vous pouvez, si ce revenu a été imposé à la source à l'étranger, déduire de l'impôt français, calculé sur ces déclarations, un crédit d'impôt égal**, en fonction du pays et de la convention applicable, **soit au montant de l'impôt français calculé sur cette plus-value** soit au montant de l'impôt étranger acquitté sans que celui-ci ne puisse dépasser le montant de l'impôt français. **Pour le calcul du revenu fiscal de référence, indiquez le montant de la plus-value immobilière imposée au taux de 19% ligne 3 VZ de la déclaration no2042C.**

ÉLIMINATION DE LA DOUBLE IMPOSITION *selon la convention fiscale applicable*

6 REVENUS IMPOSABLES OUVRANT DROIT À UN CRÉDIT D'IMPÔT ÉGAL À L'IMPÔT FRANÇAIS

Si la convention fiscale applicable prévoit l'élimination de la double imposition de vos revenus imposables en France par un crédit d'impôt égal à l'impôt français correspondant à ces revenus, indiquez le montant des revenus, après imputation des charges (salaires et pensions sans déduction de 10 % ou des frais réels), sans déduire l'impôt payé à l'étranger. Reportez le total de ces revenus ligne 8TK de la déclaration n° 2042 C.

DÉCLARANT	PAYS D'ORIGINE OU D'ENCAISSEMENT	NATURE DU REVENU	REVENU AVANT DÉDUCTION DE L'IMPÔT ÉTRANGER	REPORT 2042 C
Montant total				8TK

Conclusioni:

Al di là del percorso dichiarativo molto complicato:

Dichiarazione 2048-IMM linea 120

Dichiarazione 2047 quadro 3

Dichiarazione 2047 quadro 6

Dichiarazione 2042 C linea 3VZ

In Francia le eventuali plusvalenze realizzate in occasione della vendita di un immobile in Italia, sono di fatto esonerate e vengono prese in conto solo ai fini della determinazione del reddito fiscale di riferimento.

Mauro Michelini

www.michelinimauro.com