

**GUIDA PRATICA DI FISCALITA
IMMOBILIARE FRANCESE
(PER GLI ITALIANI NON RESIDENTI
FISCALMENTE IN FRANCIA)**

Mauro MICHELINI

STUDIO MAURO MICHELINI

**6^a Edizione
Novembre 2022**

PREFAZIONE

Il presente lavoro, chiuso il 14/11/2022, è stato pensato, elaborato e scritto per un pubblico di investitori italiani; si presenta così come una guida pratica che raccoglie i casi più frequenti che deve affrontare l'investitore italiano in Francia.

L'investitore italiano non ha normalmente dimestichezza nella materia e a mano a mano che procede nei suoi investimenti in Francia, scopre i vantaggi, ma anche gli inconvenienti, della fiscalità immobiliare francese.

La fiscalità immobiliare in Francia è un unicum, un mondo a parte, all'interno del più ampio sistema fiscale in generale,

Questa brochure è il frutto di parecchi anni di lavoro effettuati sul tema e costituisce la sintesi dei miei precedenti lavori sui fondamenti di fiscalità immobiliare francese per gli italiani e del vademecum per gli italiani...e non solo sulle SCI.

Avendo un taglio pratico, il suo costante aggiornamento risulta essenziale per il lettore.

Buona lettura

STUDIO MAURO MICHELANI

SOMMARIO

1. LE PERSONE FISICHE

1.1. IMPOSTA SUL REDDITO

1.1.1. Diverse modalità d'uso degli immobili

- 1.1.1.1. Non locato. A disposizione del proprietario
- 1.1.1.2. Locato non ammobiliato
- 1.1.1.3. Locato ammobiliato
- 1.1.1.4. Locato ammobiliato tramite piattaforme tipo Airbnb
- 1.1.1.5. « Hôtellerie »
- 1.1.1.6. B&B e « Tables d'hôtes »

1.1.2. Diverse categorie di reddito

- 1.1.2.1. Non locato. A disposizione del proprietario
- 1.1.2.2. Locato non ammobiliato
 - 1.1.2.2.1. - Regime «Foncier»
 - 1.1.2.2.2. - Regime «Micro-Foncier»
- 1.1.2.3. Locato ammobiliato
 - 1.1.2.3.1. - Regime «BIC»
 - 1.1.2.3.2. - Regime «Micro-BIC»
- 1.1.2.4. Locato ammobiliato tramite piattaforme tipo Airbnb
- 1.1.2.5. « Hôtellerie »
- 1.1.2.6. B&B e « Tables d'hôtes »

1.1.3. Ciò che bisogna dichiarare

- 1.1.3.1. Gli incassi
 - 1.1.3.1.1. - Redditi di locazione
 - 1.1.3.1.2. - Spese rimborsate dall'inquilino
- 1.1.3.2. Le spese
 - 1.1.3.2.1. - Spese condominiali, Interessi del mutuo, Onorari e Spese notarili, Onorari del commercialista (Expert-comptable), Spese dell'agenzia immobiliare
 - 1.1.3.2.2. - Spese di manutenzione
 - 1.1.3.2.3. - Spese di riparazione
 - 1.1.3.2.4. - Spese di miglioria
 - 1.1.3.2.5. - Esempio di spese di costruzione, di ricostruzione e di ampliamento
 - 1.1.3.2.6. - Spese dissociabili e indissociabili

1.1.3.2.7. - Ammortamenti

1.1.4. Come dichiarare

- 1.1.4.1. La dichiarazione 2042 -2042 C
- 1.1.4.2. La dichiarazione 2042 – 2044
- 1.1.4.3. La dichiarazione 2042 – 2042 C PRO
- 1.1.4.4. La dichiarazione 2042 C PRO - 2031

1.1.5. Dove dichiarare. Al « Service des Impôts des Particuliers Non-Résidents » (SIP NR)

1.1.6. Cosa pagare: l'IR e i prelievi sociali

- 1.1.6.1. Prelievi sociali a partire dal 01/01/2018

1.1.7. Come pagare l'imposta

- 1.1.7.1. Le modalità di pagamento (l'«Avis d'impôt»)
- 1.1.7.2. Il « Prélèvement à la source » (PAS)
- 1.1.7.3. Lo spazio personale
- 1.1.7.4. Lo spazio professionale

1.2. LE ALTRE IMPOSTE

1.2.1. La C.F.E.

1.2.2. La tassa fondiaria e la tassa per la raccolta dei rifiuti («la taxe foncière et la taxe sur les ordures ménagères»)

1.2.3. La tassa d'abitazione («la taxe d'habitation»)

1.2.4. Il canone televisivo («la redevance audiovisuelle»)

1.2.5. La tassa sugli alloggi sfitti («la taxe sur les logements vacants ») TLV

1.2.6. L'IFI (Imposta patrimoniale sugli immobili)

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 deve essere pagata

1.3.4. Il Mandatario

1.4. I RIFLESSI SUL “MODELLO REDDITI PERSONE FISICHE” E SUL “MODELLO 730”

- 1.4.1. «Foncier» e «Micro-Foncier» –RL12
- 1.4.2. «Bic» e «Micro-Bic»
- 1.4.3. Quadro CR
- 1.4.4. La plusvalenza
- 1.4.5. Il quadro RW

1.5. LE SUCCESSIONI E LE DONAZIONI

- 1.5.1. In Francia
- 1.5.2. In Italia

2. LE SOCIETA (FRANCESI)

2.1. LE SCI

- 2.1.1. Il bilancio e la sua approvazione (dieci buone ragioni per farlo e approvarlo):
 - 2.1.1.1. Perché lo prevede lo statuto
 - 2.1.1.2. Per non far venir meno l'intuito personae e ricadere nella comunione di beni pro-indiviso
 - 2.1.1.3. Per poter praticare gli ammortamenti
 - 2.1.1.4. Perché nel caso di passaggio dall'IR all'IS bisogna ricostituire una situazione patrimoniale certa
 - 2.1.1.5. Per avere i dati essenziali per la compilazione del quadro RW, quali il capitale sociale ed i finanziamenti soci
 - 2.1.1.6. Perché attraverso il capitale sociale ed i finanziamenti soci è possibile determinare, in caso di litigio tra i soci, i rispettivi apporti fatti alla SCI
 - 2.1.1.7. Perché in caso di recesso di un socio con attribuzione di beni immobili al socio, il notaio chiede una situazione patrimoniale aggiornata
 - 2.1.1.8. 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

2.1.1.9. Perché in caso di radiazione dalla Camera di Commercio (“RCS”) è necessario produrre il bilancio finale di liquidazione

2.1.1.10. Perché in caso di trasferimento della sede legale di una SCI in Italia, bisogna avere una situazione patrimoniale aggiornata

2.1.1.11. Antiriciclaggio (“lutte antiblanchiment”) (LAB)

2.1.1.12. Beneficiario effettivo

2.1.1.13. La data certa

2.1.1.14. Dichiarazione di successione

2.1.5. Le SCI sono all’IR, per i loro beni immobili locati non arredati:

2.1.5.1. 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

2.1.5.2. Reddito: “régime micro-foncier” (dichiarazione 2072 per la SCI e dichiarazione 2042/2044 per i soci persone fisiche)

2.1.5.3. I riflessi sul “modello Redditi Persone fisiche” e sul “modello 730”

2.1.6. Le SCI sono all’IS, per i loro beni immobili locati arredati (“meublés”):

2.1.6.1. Reddito: regime “BIC – réel normal” o “réel simplifié” (dichiarazione 2065 per la SCI, senza 2042 per i soci persone fisiche)

2.1.6.2. I riflessi sul modello “Redditi Persone fisiche” e sul “modello 730”

2.1.7. Trasferimento della sede legale della SCI dalla Francia all’Italia in continuità giuridica

2.2. LA PLUSVALENZA (« LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS »)

2.2.1. La plusvalenza per le società all’IR (2072)

2.2.1.1. Come si calcola

2.2.1.2. Il tasso d’imposizione

2.2.1.3. Come deve essere pagata

2.2.2. La plusvalenza per le società all'IS (2065)

2.2.2.1. Come si calcola

2.2.2.2. Il tasso d'imposizione

2.3. I RIFLESSI DELLE PLUSVALENZE IN ITALIA, NELL'AMBITO DELLA CESSIONE DI QUOTA DI UNA SCI

3. LE SOCIETA (ITALIANE)

3.1. Bene immobile inserito nell'attivo dello stato patrimoniale di una società italiana, locato o messo a disposizione dei soci, assoggettata all'IRES. (SPA, SRL) (articolo 209 CGI)

3.2. Bene immobile inserito nell'attivo dello stato patrimoniale di una società italiana, locato o messo a disposizione dei soci, assoggettata all'IRPEF da parte dei soci, (SNC, SAS, SS).

3.3. Detenzione di una quota di una SCI Francese da parte di una società italiana

3.4. Calcolo delle plusvalenze

3.5. La tassa del 3% - Dichiarazione n°2746

1. LE PERSONE FISICHE

1.1. IMPOSTA SUL REDDITO

1.1.1. Diverse modalità d'uso degli immobili

1.1.1.1. Non locato. A disposizione del proprietario

Bene tenuto a disposizione dal proprietario.

La taxe foncière e la taxe d'habitation sono a carico del proprietario (con riferimento alla situazione al 1° gennaio dell'anno d'imposta) (la taxe d'habitation rimane a suo carico, in quanto il proprietario non ha, ivi, la residenza principale).

1.1.1.2. Locato non ammobiliato

Bene locato non ammobiliato (possono essere presenti la cucina ed alcuni elementi di arredo non essenziali).

La taxe foncière è a carico del proprietario e la taxe d'habitation è a carico dell'inquilino (con riferimento alla situazione al 1° gennaio dell'anno d'imposta) (se l'inquilino non vi ha stabilito la sua residenza principale).

1.1.1.3. Locato ammobiliato

Bene locato, ammobiliato dal proprietario.

La taxe foncière è a carico del proprietario e la taxe d'habitation è a carico dell'inquilino (se l'inquilino non vi ha stabilito la sua residenza principale), per l'immobile locato ammobiliato che non sia di corta durata (normalmente per una locazione di tre anni o di un anno rinnovabile).

È obbligatorio ottenere un numero Siren (una serie unica di 9 cifre attribuita dall'INSEE), compilando il formulario P0i entro 15 giorni dall'inizio della locazione del bene. Questa formalità è gratuita. Il modulo deve essere spedito al Greffe du Tribunal de Commerce di competenza (controllare sul sito qual è il Greffe di competenza, in base al comune dove si trova l'immobile).

Bisogna richiedere poi un numero Siret per ogni immobile locato ammobiliato, dal secondo immobile in poi si deve compilare anche il formulario P2-P4i.

Il numero Siret è composto da 14 cifre, le prime 9 cifre che costituiscono il numero Siren, al quale si aggiungono ulteriori 5 cifre, che specificano l'ubicazione del bene locato ammobiliato; quindi, un proprietario con più immobili locati ammobiliati avrà un unico numero Siren ma tanti numeri Siret quanti sono gli immobili.

Quando si riceve per posta ordinaria la comunicazione con il numero Siren, si deve aprire uno spazio professionale ("espace professionnel") sul sito delle imposte <https://www.impots.gouv.fr> seguendo le istruzioni dettagliate che si trovano sul link seguente:

https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/fiches_focus/creer_espace_pro_simplifie_adherer_service.pdf; è necessario inoltre aprire uno spazio personale ("espace particulier") sul sito delle imposte <https://www.impots.gouv.fr> e per fare questo è

necessario ottenere un numero fiscale seguendo le istruzioni dettagliate che si trovano sui seguenti link:

[https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/questions/comment-creer-votre-espace-particulier#:~:text=La%20cr%C3%A9ation%20de%20votre%20espace%](https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/questions/comment-creer-votre-espace-particulier#:~:text=La%20cr%C3%A9ation%20de%20votre%20espace%20)

<https://www.impots.gouv.fr/portail/contacts?778>

Per ulteriori informazioni sulla creazione dei numeri Siren e Siret: www.michelinimauro.it --> [Biblioteca](#) [Creazione d'impresa in Francia, in Italia e in Svizzera](#) [1.Creazione d'impresa in Francia](#) [SIREN e SIRET](#)

Nota bene / Attenzione: nel caso in cui venga venduto un immobile o venga cessata del tutto l'attività di locazione ammobiliata, sarà obbligatorio procedere alla radiazione del/dei numero/i Siret, compilando il formulario P2-P4i da inviare al vostro Greffe di competenza.

Il formulario P0i, la dichiarazione d'inizio attività: www.michelinimauro.it [Biblioteca](#) [Gestione del patrimonio](#) [1. La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) [1.2.1 BIC e MICRO-BIC](#) [P0i - Déclaration de début d'activité. 14/02/2019](#)

Il formulario P2-P4i, la dichiarazione di modifica o di radiazione : www.michelinimauro.it [Biblioteca](#) [Gestione del patrimonio](#) [1. La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) [1.2.1 BIC e MICRO-BIC](#) [P2-P4 i - Déclaration de modification ou de radiation. 14/02/2019](#)

Formulario per la richiesta di cambio di destinazione d'uso dell'immobile al comune di Nizza : www.michelinimauro.it [Biblioteca](#) [Gestione del patrimonio](#) [1. La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) [1.2.1. BIC e MICRO-BIC](#) [Demande d'autorisation temporaire préalable à la mise en location d'une habitation en meublé touristique \(constitue un changement d'usage\). 25/01/2019](#)

Attenzione perché le regole per le locazioni di breve periodo variano di città in città.

1.1.1.4. Locato ammobiliato tramite piattaforme tipo Airbnb

La taxe foncière e la taxe d'habitation sono a carico del proprietario (con riferimento alla situazione al 1° gennaio dell'anno d'imposta).

Attenzione che ogni comune ha le sue regole, ad esempio:

A Cannes, Nizza e Parigi è necessario compilare sul sito del comune di riferimento (tenendo a portata di mano la taxe d'habitation, da cui si ricava l'identificativo dell'immobile) una dichiarazione di bene ammobiliato ad uso turistico, per ottenere un numero di registro da trasmettere alle piattaforme tipo Airbnb.

Ogni comune ha le sue regole anche in riferimento al numero di immobili che ogni proprietario può affittare.

Non tutti i Condomini permettono di affittare tramite le piattaforme tipo Airbnb, bisogna quindi, preventivamente, verificare se il "règlement de copropriété" prevede la possibilità di fare del "meublé touristique".

Gli immobili poi, per essere locati, se previsto dal comune, devono ottenere l'autorizzazione condominiale e l'autorizzazione per il cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile. Controllare bene le regole, comune per comune.

Formulario per la richiesta di cambio di destinazione d'uso dell'immobile al comune di Nizza: www.michelinimauro.it □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [1. La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.2.1. BIC e MICRO-BIC](#) □ [Demande d'autorisation temporaire préalable à la mise en location d'une habitation en meublé touristique \(constitue un changement d'usage\). 25/01/2019](#)

La tassa di soggiorno viene pagata dagli affittuari direttamente alla piattaforma tipo Airbnb, che si occupa poi di versarla al comune, nei termini di legge.

Formulario P0i, dichiarazione d'inizio attività: www.michelinimauro.it □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [1La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.2.Redditi da locazione immobiliare in Francia](#) □ [1.2.1.BIC e MICRO-BIC](#) □ [P0i - Déclaration de début d'activité](#)

1.1.1.5. «Hôtellerie»

Trattasi di locazione di appartamenti ad uso di residence alberghiero (esempio: “Pierre et Vacances”), che offre almeno 3 su 4 dei seguenti servizi:

- servizio di pulizia della/e camera/e;
- colazione;
- fornitura di biancheria;
- portineria.

La taxe foncière e la taxe d'habitation sono a carico del proprietario (con riferimento alla situazione al 1° gennaio dell'anno d'imposta).

1.1.1.6. Bed & Breakfast e « Tables d'hôtes »

Per il Bed & Breakfast (chambre d'hôtes), cioè quando il proprietario dell'immobile gestisce direttamente una parte della propria residenza principale, la taxe foncière e la taxe d'habitation sono a carico del proprietario.

Il proprietario è obbligato a compilare online, se il bene non è locato tramite intermediari, una dichiarazione per la tassa di soggiorno, che incasserà dagli affittuari e verserà al comune nei termini di legge (Parigi dichiarazione mensile, Cannes trimestrale e Nizza ogni quadrimestre).

Di seguito i link:

<http://www.taxedesejour.paris.fr> per Parigi

<https://taxedesejour.ofeaweb.fr/ts/metropole-nca> Per Nizza

<https://taxedesejour.ofeaweb.fr/ts/cannes> Per Cannes

C'è, inoltre, un limite relativo al numero di stanze che è possibile dedicare alla locazione all'interno della propria abitazione (max 4 / 5 stanze).

Le “Tables d'hôtes” sono una prestazione accessoria delle “chambres d'hôtes”, per la quale serve avere una licenza di ristorazione.

Per diventare un “gîte touristique classé” bisogna prendere contatto con un organismo pubblico nazionale, denominato “label”, che si occupa di classificare, da 1 a 5 stelle, il “gîte” e promuoverlo sul territorio.

I “label” più famosi sono “Gîtes de France” et “Clévacances”.

1.1.2. Diverse categorie di reddito

1.1.2.1. Non locato. A disposizione del proprietario

Nessun reddito (da locazione) da dichiarare in Francia e nessun reddito da dichiarare in Italia (articolo 70 c.2 T.U.I.R.).

1.1.2.2. Locato non ammobiliato

Soggetto a dichiarazione dei redditi sia in Francia che in Italia (recuperando in tutto o in parte l'eventuale imposta pagata in Francia mediante il credito d'imposta di cui all'articolo 165 del T.U.I.R, vedi paragrafo 1.4.3).

1.1.2.2.1. - Regime «Foncier»

Regime “per cassa”: il reddito imponibile è dato dalla differenza tra i ricavi ed i costi deducibili fiscalmente.

Per un esempio completo, dalla dichiarazione all'Avis d'Impot, si rimanda al link: www.michelinimauro.it □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del Patrimonio](#) □ [1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.2.Redditi da locazione immobiliare in Francia](#) □ [1.2.2.FONCIER e MICRO-FONCIER](#) □ [Déclaration FONCIER](#)

1.1.2.2.2. - Regime «Micro-Foncier»

Regime a forfait, con abbattimento del 30%: per locazioni annue non superiori a 15.000€.

Per un esempio completo, dalla dichiarazione all'Avis d'Impot, si rimanda al link: www.michelinimauro.it □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del Patrimonio](#) □ [1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.2.Redditi da locazione immobiliare in Francia](#) □ [1.2.2.FONCIER e MICRO-FONCIER](#) □ [Déclaration Micro-FONCIER](#)

1.1.2.3. Locato ammobiliato

Reddito soggetto a dichiarazione dei redditi sia in Francia che in Italia (recuperando in tutto o in parte l'eventuale imposta pagata in Francia mediante il credito d'imposta di cui all'articolo 165 del T.U.I.R, vedi paragrafo 1.4.3).

Spesso, coloro che vendono “prodotti immobiliari” tipo “Pierre et Vacances”, o “studio” per studenti o immobili di pregio collocati in ambiti che possono beneficiare di particolari eventi internazionali, quali la Formula 1 o il Festival di Cannes, vantano i meriti di questa particolare tipologia di investimento, in quanto, la sola possibilità di portare a conto economico gli

ammortamenti (ed eventualmente anche gli interessi passivi da mutuo bancario) porta normalmente in perdita il “bilancio”.

Di conseguenza, molti intermediari, che si prestano a presentare le dichiarazioni dei redditi per i loro clienti, quali le agenzie immobiliari, ad esempio, ritengono non necessario, data la perdita maturata, di dover presentare la dichiarazione dei redditi annuale.

Lo consiglio invece di presentare sempre tale dichiarazione (la n. 2031), anche se in perdita, innanzitutto perché la perdita è riportabile e compensabile in futuro, poi perché potrebbero esserci anche degli ammortamenti reputati “differiti”, che a loro volta, non trovando compensazione nel reddito dell’esercizio, e non avendoli dichiarati nell’apposito riquadro, andrebbero definitivamente perduti, e non potrebbero quindi essere più riportati e compensati negli esercizi successivi.

La perdita d’esercizio, così constatata, va dichiarata nell’apposito riquadro, per poi essere riportata nella dichiarazione n. 2042 – 2042cpro, che, anche se a zero, va comunque presentata, per riportare anche la sola perdita d’esercizio, così come le eventuali perdite degli esercizi precedenti, che sono riportabili sull’esercizio in corso, e sugli esercizi successivi, al fine di poter poi essere compensate con gli eventuali utili futuri (1.1.2.3.1. + 1.1.2.5.).

Gli ammortamenti nel regime BIC: www.michelinimauro.it □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [1. La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.2.1. BIC e MICRO-BIC](#) □ [BIC e Ammortamenti 12.02.2020](#)

1.1.2.3.1. - Regime «BIC»

Regime “per competenza”: il reddito imponibile è dato dalla differenza tra i ricavi ed i costi deducibili fiscalmente calcolati secondo il criterio della competenza temporale.

Nella dichiarazione è obbligatorio indicare il proprio numero Siren (vedere 1.1.1.3)

Per un esempio completo, dalla dichiarazione all’Avis d’Impot, si rimanda al link: www.michelinimauro.it □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del Patrimonio](#) □ [1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.2.Redditi da locazione immobiliare in Francia](#) □ [BIC e MICRO-BIC](#) □ [Déclaration BIC](#)

1.1.2.3.2. - Regime «Micro-BIC»

Regime a forfait, con abbattimento del 50% delle entrate (71 % per i “meublés de tourisme classés” e “chambres d’hôtes”): per locazioni annue non superiori a 77.700 € (a partire dal 01.01.2023).

Per un esempio completo, dalla dichiarazione all’Avis d’Impot, si rimanda al link: www.michelinimauro.it □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del Patrimonio](#) □ [1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.2.Redditi da locazione immobiliare in Francia](#) □ [BIC e MICRO-BIC](#) □ [Déclaration Micro-BIC](#)

1.1.2.4. Locato ammobiliato tramite piattaforme tipo Airbnb

Può rientrare nel regime BIC, in contabilità “per competenza”, oppure nel regime Micro BIC, a seconda dell'importo delle locazioni annue o della scelta del contribuente (il contribuente che naturalmente si trova di diritto nel regime Micro-BIC può optare per il regime BIC).

1.1.2.5. «Hôtellerie»

Regime “per competenza”: reddito soggetto a dichiarazione dei redditi sia in Francia che in Italia (recuperando in tutto o in parte l'eventuale imposta pagata in Francia mediante il credito d'imposta di cui all'articolo 165 del T.U.I.R, vedi paragrafo 1.4.3).

Gli affitti sono normalmente assoggettati ad IVA. Ma per i non residenti fiscalmente in Francia, vige il regime del reverse-charge.

1.1.2.6. Bed & Breakfast e «Tables d'hôtes»

Può rientrare nel regime BIC “per competenza”, oppure nel regime Micro-BIC a seconda dell'importo delle locazioni annue o della scelta del contribuente (il contribuente che naturalmente si trova di diritto nel regime Micro-BIC può optare per il regime BIC).

1.1.3. Ciò che bisogna dichiarare

1.1.3.1. Gli incassi

1.1.3.1.1. - Redditi di locazione

- Regime Foncier: locazioni lorde incassate (incluse le *provisions*) nel periodo d'imposta.
- Regime Micro-Foncier: locazioni nette incassate (escluse le *provisions*) nel periodo d'imposta; abbattimento del 30% applicato direttamente dall'Ufficio Imposte francese (SIP NR).
- Regime BIC: locazioni lorde (incluse le *provisions*) di competenza del periodo d'imposta.
- Regime Micro-BIC: locazioni nette incassate (incluse le *provisions*) nel periodo d'imposta; abbattimento del 50% applicato direttamente dall'Ufficio Imposte francese (SIP NR), (abbattimento del 71% per i “meublés de tourisme classés” e “chambres d'hôtes”).

1.1.3.1.2. - Spese rimborsate dall'inquilino

Trattasi di spese anticipate dall'inquilino (*provisions*), previste dal contratto di locazione. Devono essere dichiarate insieme alle locazioni nei casi di cui al punto 1.1, in quanto dedotte nella dichiarazione dei redditi francese.

1.1.3.2. Le spese

1.1.3.2.1. - Spese condominiali, Interessi del mutuo, Onorari e Spese notarili, Onorari del commercialista (Expert-comptable), Spese dell'agenzia immobiliare.

Vengono portate in deduzione nella dichiarazione dei redditi francese solo per il regime Foncier e BIC.

La taxe foncière, se pagata, viene portata in detrazione per l'intero importo nel regime BIC e al netto della TEOM (taxe ordures ménagères) nel regime Foncier.

Spese di manutenzione

Per spese di manutenzione s'intendono quelle che corrispondono a dei lavori aventi per oggetto di mantenere in buono stato l'immobile e di permetterne un uso normale, conforme alla sua destinazione, senza modificarne la consistenza, la disposizione o la struttura iniziale.

Queste spese si apparentano generalmente alle spese di mantenimento, nello stato, dell'immobile.

Esempi di spese di manutenzione:

Trattamento del legno contro gli insetti quali le termiti o i capricorni

Spese di ricerca e di analisi della nocività dell'amianto

Altre spese di ricerca e di analisi relative al rischio di esposizione al piombo o all'informazione degli acquirenti e locatari sui rischi naturali e tecnologici più importanti

Parte della spesa pagata a titolo di un contratto di manutenzione di un ascensore che resta a carico del proprietario.

Spese di riparazione

Per spese di riparazione si intendono quelle che corrispondono a dei lavori aventi per oggetto di rimettere in buono stato un immobile e di permetterne un uso normale, conforme alla sua destinazione, senza modificarne la consistenza, la disposizione o la struttura iniziale.

Le spese di riparazione si apparentano a quelle che superano le operazioni correnti di manutenzione e che consistono nella rimessa allo stato, nel rifacimento o nella sostituzione di strutture essenziali per mantenere l'immobile in condizione di essere utilizzato conformemente alla sua destinazione.

Esempi di spese di riparazione:

Rimessa nello stato delle grosse opere (tetto, facciate), delle canalizzazioni o dell'installazione elettrica

Rimessa nello stato dell'installazione del riscaldamento centralizzato (sostituzione delle canalizzazioni e di elementi di radiatori)

Rimessa nello stato del muro di una proprietà, delle recinzioni

Lavori di riparazione dei soffitti, dei pavimenti e delle scale e lavori di rifacimento degli intonaci esterni

Lavori di rimessa nello stato del tetto del bene immobile, restauro e intonacatura dei muri e rifacimento delle tinteggiature esterne

Rimessa nello stato di una parte della costruzione in seguito a dei deterioramenti dovuti a dei difetti constatati nella costruzione

Sostituzione della caldaia del riscaldamento centralizzato

Spese effettuate per rendere l'installazione dell'ascensore conforme alle norme regolamentari di sicurezza o per sostituire un ascensore vetusto
Lavori effettuati in locali a uso industriale e essendo consistiti, senza apportare delle modifiche alle grosse opere né un accrescimento del volume di questi locali, nella rimessa nello stato della climatizzazione, di una scala, dell'impermeabilizzazione di una terrazza, delle discese dell'acqua piovana, dell'impianto idraulico, delle tinteggiature, dei rivestimenti di suoli, dei sanitari, della sostituzione di un montacarichi, dei controsoffitti e dei tubi fluorescenti, la messa in conformità di un ascensore e dell'elettricità
Rimessa nello stato della loggia della portineria
Spese per la rimessa nello stato di una cucina equipaggiata esistente (escluso spese di sostituzione degli elettrodomestici)
Rafforzamento della pavimentazione della cantina
Nuova ripartizione dei locali dopo la creazione di una terza camera in una superficie già esistente

Spese di miglioria

Le spese di miglioria sono quelle che hanno per oggetto di apportare a un bene immobile, un'attrezzatura o un elemento di confort nuovo o meglio adatto alle condizioni moderne di vita, senza modificare la struttura di questo bene immobile.

Esempi di spese di miglioria:

Installazione di una porta automatica d'ascensore nel quadro di spese dovute per la messa in conformità alle norme regolamentari di sicurezza
Spese di smaltimento, di fissazione e di messa in isolamento dei materiali contenenti dell'amianto
Allargamento delle finestre e posa di persiane
Ripresa delle fondazioni del bene immobile
Asfaltatura del vialetto interno alla proprietà
Rifacimento dell'installazione elettrica e messa in opera di nuove installazioni sanitarie senza aumento del volume e della superficie abitabile
Posa di porte sul pianerottolo e equipaggiamento di cucine e di confort in seguito alla trasformazione di un bene immobile ammobiliato in appartamenti senza toccare le grosse opere, aumentare la superficie abitabile o modificare la destinazione dei locali
Riparazione del tetto di un immobile, con sostituzione di una parte della struttura, il rifacimento della sua facciata, il rifacimento della struttura dei caminetti, l'inserimento di balconi in ferro battuto, la posa di pavimentazioni e la consolidazione o il cambiamento di tramezzi interni di modo da adattare degli appartamenti nel rispetto dei volumi esistenti; (questi lavori non hanno portato delle modifiche importanti alle grosse opere e non hanno aumentato la superficie dei luoghi già consacrati all'abitazione nel tempo in cui il bene immobile era gestito come un hotel ammobiliato)
Lavori di allargamento di una scala per renderla conforme alle norme di sicurezza
Lavori di messa nello stato della meccanica dell'ascensore, la messa a norma e la messa in opera di un programma informatico di gestione di un parcheggio ("digicode" installazioni elettriche, ecc.)

Rifacimento totale dell'elettricità dei sanitari e messa in opera di un soffitto antincendio
Posa di sanitari, installazione di bagni con doccia, rifacimento della tinteggiatura e dell'impianto idraulico, in maniera da adattare degli appartamenti nel rispetto dei volumi esistenti. Questi lavori che non hanno riguardato le grosse opere, né comportato l'aumento della superficie abitabile, hanno avuto per effetto di rimettere nello stato iniziale una parte del bene immobile e di assicurarne una migliore utilizzazione, senza modificarne l'uso a titolo di abitazione, al quale i locali erano anzitempo destinati.

Esempio di spese di costruzione, di ricostruzione e di ampliamento

Per spese di costruzione, di ricostruzione o di ampliamento si intendono in particolare quelle che hanno per effetto di apportare una modifica importante alle grosse opere di locali esistenti, di lavori di sistemazione interna che per la loro importanza equivalgono a una ricostruzione, o ancora quelli che hanno per effetto di accrescere il volume o la superficie abitabile di locali esistenti.

Esempi di spese di costruzione, di ricostruzione e di ampliamento:

Trasformazione di un piano di un bene immobile vetusto, che ha necessitato la demolizione e la ricostruzione di due muri portanti, di due piani e dei solai, i muri divisorii di case confinanti e il piano rialzato recentemente risistemato avendo potuto, soli, essere conservati

Demolizione e rifacimento totale dei tetti, dei pavimenti, dei soffitti, di modifiche sostanziali di aperture esistenti, così come la sistemazione di locali comportanti uno spostamento dell'insieme delle strutture che determinano la creazione di stanze di abitazione

Lavori effettuati in una casa di abitazione che sono consistiti in un rifacimento completo dei suoli, dei pavimenti e dei soffitti, nella ricostruzione interna dell'abitazione, con l'aumento da 4 a 6 del numero delle stanze, avendo comportato il rimaneggiamento delle strutture interne e la perforazione di un certo numero di opere esterne

Lavori che hanno per oggetto di trasformare due immobili confinanti in un solo immobile collettivo e che riguardano le grosse opere e la superficie abitabile

Lavori di rifacimento totale della struttura, di tutte le finestre, della riapertura di una vetrata, della creazione di nuove strutture, di una coibentazione sotto il tetto e contro i muri, di una fossa settica, di una cappa, di una pavimentazione, ecc.

Rinnovamento di solai non destinati precedentemente ad un uso di abitazione, perforazione di un muro portante, costruzione di una scala a chiocciola, distruzione di tre altre scale, etc.

Riabilitazione totale di un immobile con demolizione di muri, innalzamento, perforazione e modificazioni nei muri portanti, le aperture, la struttura, il tetto.

Spese dissociabili e indissociabili

Nel quadro di un'operazione comportante la realizzazione simultanea di lavori di natura differente, ma dissociabili, il carattere deducibile delle spese impegnate, si apprezza categoria per categoria.

Quando su un immobile sono intrapresi dei lavori che, gli uni hanno un carattere di costruzione o di ampliamento, gli altri hanno per oggetto di mantenere, riparare o migliorare il resto dell'immobile, solo le spese afferenti a questi ultimi lavori sono fiscalmente deducibili nell'esercizio di competenza, a condizione che possano essere giustificate e distinte da quelle connesse ai locali creati ex novo in sede di costruzione o di ampliamento. Ad ogni buon conto, le spese di attrezzatura, di riparazione e di manutenzione non possono essere ammesse in deduzione fiscalmente nell'esercizio di competenza quando è evidente che queste spese fanno in realtà parte del costo di realizzazione del nuovo immobile in seguito alla sua ricostruzione.

Il miglior modo di procedere è di separare in fattura le spese di manutenzione, di riparazione e di miglioria, che concernono dei lavori deducibili fiscalmente l'anno della loro realizzazione, dalle spese di costruzione, ricostruzione e d'ampliamento, che concernono dei lavori non deducibili fiscalmente l'anno della loro realizzazione, ma che vengono ripartiti sulla durata di vita dell'immobile (sono in conseguenza dedotti attraverso gli ammortamenti praticati). Con la conseguenza che non saranno annualmente deducibili fiscalmente per il regime "Foncier" mentre lo saranno solamente per il regime "BIC", dato che gli ammortamenti per il regime "Foncier" non sono deducibili fiscalmente.

Ovviamente non lo saranno neppure per i regimi "Micro-Foncier" e "Micro-BIC", data la natura forfaitaria dei suddetti regimi.

Potranno essere tuttavia dedotti (questi lavori) in sede di vendita dell'immobile, nel calcolo della plusvalenza (dichiarazione 2048-IMM-SD), a condizione di avere tenuto le fatture originali con indicazione della TVA esposta in fattura.

Tabella di sintesi: deducibilità fiscale *

	"Foncier"	"BIC"
1.1.3.b. Spese di manutenzione	Si	Si
1.1.3.c. Spese di riparazione	Si	Si
1.1.C.d. Spese di miglioria	No**	Iscritte all'attivo e dedotte sotto forma d'ammortamento
1.1.C.e Spese di costruzione, di ricostruzione e di ampliamento	No**	Iscritte all'attivo e dedotte sotto forma d'ammortamento

* Questa tabella non concerne il regime del "Micro-Foncier" e del "Micro-BIC" perché sono dei regimi a forfait.

** Possono essere tuttavia dedotte in sede di vendita dell'immobile nel calcolo della plusvalenza (dichiarazione 2048-IMM-SD) a condizione di avere tenuto le fatture originali con indicazione della TVA esposta in fattura.

1.1.3.2.2. - Ammortamenti

Sono deducibili solo nel regime BIC

Si fa riferimento al:

BOI-BIC-AMT-20-40-10-30 au I-A-2-c § 110 e alla tabella "FORMULAIRE - BIC - État de suivi des amortissements régulièrement comptabilisés dont la déduction est écartée (article 39 C, II-1et 2 du CGI)" presente nel link seguente : www.michelinimauro.it [Biblioteca](#) [Gestione del Patrimonio](#) [1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) [1.2.Redditi da locazione immobiliare in Francia](#) [BIC e MICRO-BIC](#) [BIC e Ammortamenti](#)

Per una dettagliata ripartizione dei conti in contabilità si veda: [Biblioteca Gestione del patrimonio](#) [1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) [1.2. Redditi da locazione immobiliare in Francia ripartizione conti](#)

Per una differente ventilazione del valore di un bene sulla base del valore venale del solo terreno e il valore venale della sola costruzione, si veda: www.michelinimauro.it [Biblioteca](#) [Gestione del patrimonio](#) [1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) [1.2. Redditi da locazione immobiliare in Francia](#) ["Quelle valeur du terrain retenir en compta?" - 05/12/2018.](#)

In pratica, tuttavia, l'amministrazione fiscale, al fine di limitare i litigi e le contestazioni, propone, a titolo indicativo, una lista dei tassi correnti ammessi (vedi in particolare BOI-BIC-AMT-10-40-30 n°1 et 10):

Edifici commerciali	2 à 5 %
Edifici industriali (non compreso il valore del suolo)	5 %
Case d'abitazione ordinarie (1)	1 à 2 %
Immobili a uso d'ufficio	4 %
Materiale	10 à 15 %
Attrezzatura	10 à 20 %
Piccolo materiale e attrezzatura di modesto valore	Charges
Automobili e materiale circolante	20 à 25 %
Mobilio	10 %
Materiale d'ufficio	10 à 20 %
Piccolo materiale d'ufficio	Charges
Attrezzature e installazioni	5 à 10 %
Micro-computer (2)	33,33 %

Autorizzazioni di messa sul mercato	10 %
Brevetti, certificati d'idoneità vegetale	20 %
(1) La giurisprudenza ha accettato un tasso del 2,5% per gli immobili di abitazione di buona categoria (CE 31 luglio 1992 n°42280) e del 2,8% per gli hôtels (CE 5 maggio 2008, n°290382; nello specifico il tasso minimo ammesso è anche del 3,5% tenuto conto delle particolarità dell'hôtel).	
(2) Qualunque durata inferiore a 3 anni è considerata come contraria agli usi professionali (Rép. Hamel, 20 agosto 1998, n°6769, non ripresa nel Bofip).	

Questa ventilazione tra le diverse componenti dell'immobile è suggerita dalla lettera notarile che potrete trovare in: www.michelinimauro.fr □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) □ 1.14 Tassazione del reddito immobiliare □ "Lettre Notaire" 28/01/2019

Ovviamente, nell'ambito di questa ventilazione, l'importo del terreno, non essendo ammortizzabile, assume un ruolo rilevante. È evidente che il valore di un terreno a Parigi, nel sud-est della Francia o nelle principali città, spesso supera di gran lunga il valore della costruzione.

Per una diversa opinione in materia, si veda: www.michelinimauro.it □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) □ 1.14 Tassazione del reddito immobiliare □ "Amortissements"-Extrait Formation Olifan - janvier 2018. 25/01/2019

Per ulteriori informazioni si vedano le:

Norme applicabili in materia di ammortamenti : www.michelinimauro.fr □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) □ 1.14 Tassazione del reddito immobiliare □ BOI-BIC-AMT-10-20-20140312 BIC Amortissements - Règles de déduction - Eléments amortissables. 28/01/2019

Norme applicabili in materia di ammortamenti: www.michelinimauro.fr □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) □ 1.14 Tassazione del reddito immobiliare □ BOI-BIC-AMT-20-10-20120912 BIC Amortissements - Régime de l'amortissement linéaire. 28/01/2019

1.1.4. Come dichiarare

1.1.4.1. La dichiarazione 2042

- Regime Micro-Foncier: le locazioni di cui al punto 1.1.3.1.1 vengono dichiarate direttamente sulla dichiarazione 2042 (rigo 4BE).

1.1.4.2. La dichiarazione 2042 – 2044

- Regime Foncier: le locazioni e le spese di cui al punto 1.1.3.1 e 1.1.3.2, vengono dichiarate nella dichiarazione 2044. Il reddito imponibile viene poi riportato sulla dichiarazione 2042 (riga 4BA in caso di utile; riga 4BB in caso di perdita).

1.1.4.3. La dichiarazione 2042 – 2042 C PRO

- Regime Micro-BIC: le locazioni di cui al punto 1.1.2.3.2.a vengono dichiarate direttamente sulla dichiarazione 2042 C PRO (riga 5ND).

1.1.4.4. La dichiarazione 2042 C PRO - 2031

NOTA BENE: tutti coloro che non aderiscono ad un CGA ("Centre de Gestion Agréé") che è una sorta di CAF, subiscono una maggiorazione della base imponibile, secondo percentuali che andranno a diminuire progressivamente negli anni: maggiorazione del 15% per i redditi del 2021, del 10% per i redditi del 2022 e verrà soppressa a partire dai redditi del 2023.

- Regime BIC: i ricavi ed i costi sono riportati nella dichiarazione 2031 ed il relativo risultato (utile o perdita) verrà successivamente riportato nella dichiarazione 2042 C PRO (riga 5NK se utile; riga 5NZ se perdita).

Nella dichiarazione 2042 C PRO devono essere riportati anche i deficit (riga 5G) relativi agli anni precedenti. Tali deficit saranno esposti sull' Avis d'Impot.

1.1.5. Dove dichiarare. Al « Service des Impôts des Particuliers Non-Résidents » (SIP NR)

La dichiarazione n°2042 - 2042 C PRO - 2042RICI viene compilata e trasmessa telematicamente tramite lo spazio personale, direttamente sul sito www.impots.gouv.fr, normalmente entro il 18 maggio. Tale data può subire annualmente delle variazioni.

Se per la prima dichiarazione non è stato possibile aprire per tempo lo spazio personale, e quindi si è impossibilitati a presentare la dichiarazione online, si dovrà necessariamente compilare la dichiarazione in formato cartaceo.

La dichiarazione 2042, unitamente agli allegati (dichiarazione 2044 e/o 2042 C PRO), verrà in questo caso spedita per posta al «Service des Impôts des Particuliers des Non-Résidents» (SIP NR). In questo caso la scadenza è anticipata normalmente di 15 giorni e cioè al 3 maggio. Anche questa data può subire annualmente delle variazioni.

Diversamente, la dichiarazione 2031, in formato cartaceo, per gli immobili di cui al paragrafo 1.1.2.3.1, verrà spedita per posta all'Ufficio Imposte, localmente competente per territorio,

dove è situato l'immobile. Anche in questo caso quindi la scadenza è anticipata normalmente di 15 giorni e cioè al 3 maggio. Sempre salvo variazioni di calendario.

La dichiarazione cartacea è fortemente sconsigliata, per il rischio di errori materiali e di duplicazione dell'imposta, anche perché spesso, il SIP NR, richiede nuovamente l'invio della dichiarazione, questa volta in formato online; occorre pertanto prepararsi con largo anticipo, per potere attivare lo spazio personale, molto prima della scadenza della dichiarazione dei redditi.

1.1.6. Cosa pagare: l'IR e i prelievi sociali

Regole in vigore per l'imposizione dei redditi dal 2020

Tasso d'imposizione dell'IR

TASSO D'IMPOSIZIONE PER I NON RESIDENTI		
Redditi	Frazione di reddito netto imponibile \leq a 25.710 €	20%
	Frazione di reddito netto imponibile $>$ a 25.710 €	30%

Il contribuente conserva comunque la facoltà di domandare l'applicazione, ai suoi redditi di fonte francese, degli scaglioni progressivi, se il suo reddito complessivo (mondiale) determinasse l'applicazione di un tasso medio inferiore al tasso minimo del 20%.

Nuovo prelievo unico di solidarietà al tasso del 7,5%

Un prelievo unico di solidarietà del 7,5% si applica ai redditi del patrimonio, a partire dall'imposizione dei redditi del 2018:

- Il prelievo sociale del 4,5%
- Il contributo addizionale del 0,3%
- Il prelievo di solidarietà del 2%
- La CSG, per 0.7%.

1.1.6.1. Prelievi sociali a partire dal 01/01/2018

Vedi punto 1.1.6.

Ad oggi, questi prelievi sociali sono deducibili fiscalmente in Italia.

Vedi:

www.michelinimauro.it [Biblioteca](#) [Gestione del patrimonio](#) [1. La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) [1.11 CSG/CRDS pour les revenus fonciers et de location meublée](#) [1.11.2.](#)

[CSG/CRDS - A partire dal 01/01/2018-in allegato tutto l'iter, a partire dall'anno d'imposta 2018,al fine di poter ottenere il riconoscimento del credito d'imposta ai sensi dell'articolo 165 del TUI](#)

1.1.7. Come pagare l'imposta

1.1.7.1. Le modalità di pagamento (l'«Avis d'impôt»)

Il SIP NR, calcola l'imposta da pagare sul reddito netto imponibile dichiarato, e invia dell'«Avis d'impôt».

- Per coloro che hanno già attivato lo spazio personale:

Riceveranno l'"Avis d'Impôt" direttamente sul proprio spazio personale. La sua messa in linea verrà comunicata direttamente, tramite apposita mail, da parte di: www.impots.gouv.fr

Per pagare l'imposta, occorrerà entrare nel proprio spazio personale www.impots.gouv.fr à "[Votre espace particulier](#)" à "[Payer](#)"; si potrà anche scegliere d'impostare il prelievo automatico alla scadenza, per gli anni successivi.

- Per coloro che non hanno potuto attivare per tempo lo spazio personale:

Riceveranno l'"Avis d'Impôt" tramite posta ordinaria, normalmente nel mese di settembre, o anche più tardi, secondo la data di acquisizione della dichiarazione da parte del SIP NR. Il pagamento verrà fatto online, utilizzando le referenze riportate sull'"Avis d'Impôt"; sarà possibile anche pagare direttamente sul sito www.impots.gouv.fr, riportando le coordinate di un conto bancario del circuito SEPA, seguendo il percorso seguente: www.impots.gouv.fr à "[Votre espace particulier](#)" à "[Payer](#)". Si potrà anche scegliere d'impostare il prelievo automatico alla scadenza, per gli anni successivi.

1.1.7.2. Il « Prélèvement à la source » (PAS)

A seguito dell'invio della prima dichiarazione dei redditi, alla quale sarà stato allegato obbligatoriamente il proprio RIB, l'ufficio delle imposte predisporrà un prelievo automatico mensile, calcolato sulla base di quanto dichiarato, che corrisponde ad un acconto mensile delle tasse, chiamato «Prélèvement à la source» (PAS).

L'anno successivo, a seguito della dichiarazione dei redditi, l'importo verrà conguagliato dall'ufficio delle imposte.

Sarà importante prevedere sempre una disponibilità sul conto ed aggiornare tempestivamente le proprie coordinate bancarie sull' "espace particulier", in caso di modifica delle stesse, per evitare i rigetti dei pagamenti ed eventuali sanzioni.

In caso si abbia la certezza di una diminuzione importante del proprio reddito, oppure venga venduto l'immobile in corso d'anno, è possibile modulare e/o cessare gli acconti "PAS", tramite l'"espace particulier".

1.1.7.3. Lo spazio personale

Dopo l'invio della prima dichiarazione dei redditi, in formato cartaceo, negli anni successivi voi riceverete la dichiarazione dei redditi precompilata. Questa dichiarazione riporta il numero fiscale che vi è stato attribuito, così come un numero di tele dichiarante, indispensabile per l'apertura del vostro spazio personale sul sito www.impots.gouv.fr.

Lo spazio personale vi permette, tra gli altri, di:

- compilare, inviare ed eventualmente correggere la vostra dichiarazione dei redditi;
- consultare la vostra dichiarazione dei redditi ed il vostro "Avis d'impôt", la Taxe foncière e la taxe d'habitation;
- consultare i vostri pagamenti e mettere in opera e/o modificare le vostre modalità di pagamento (prelievo alla scadenza o mensilizzato, ripartito cioè su dieci mesi);
- comunicare con l'amministrazione fiscale, attraverso la vostra messaggeria protetta.

1.1.7.4. Lo spazio professionale

Coloro che si trovano nel regime del locato ammobiliato (BIC o Micro-BIC) e pertanto sono già in possesso del numero Siren, dovranno attivare anche il proprio "espace professionnel". Per attivare lo spazio bisogna accedere al sito www.impots.gouv.fr ☐ votre espace professionnel ☐ créer votre espace professionnel ☐ créez votre espace professionnel e procedere seguendo le indicazioni.

https://inscriptionpro.impots.gouv.fr/opale_inscription/indexSansCert.jsp?typeAction=asc_pas&OWASP_CSRFTOKEN=1FQL-XFQ6-4OG4-RED3-ZGBZ-DPP3-OWJ9-JQXD

La creazione dello spazio avviene in tre fasi:

- 1- Inserire il numero SIREN e i dati relativi all'attività;
- 2- Ricezione, per posta ordinaria, all'indirizzo collegato al numero Siren, del codice di attivazione definitivo dello spazio;
- 3- Inserimento del codice ricevuto per posta, accedendo nuovamente al sito www.impots.gouv.fr, seguendo le istruzioni presenti sulla lettera ricevuta con il codice;

Lo spazio professionale sarà indispensabile, tra l'altro, per pagare la CFE (Cotisation foncière des entreprises).

1.2. LE ALTRE IMPOSTE

1.2.1. La CFE

La CFE è una tassa basata sul valore locativo dei beni assoggettati alla "Taxe Foncière", e dovuta da tutti coloro che effettuano della locazione ammobiliata, sia essa BIC o Micro-BIC.

La dichiarazione iniziale della CFE, n. 1447-C, deve essere depositata al più tardi entro il 31/12 dell'anno di creazione dell'attività; gli elementi dichiarati concorrono a stabilire la CFE, che verrà emessa e tassata a partire dall'anno successivo.

Il pagamento della CFE è dovuto "en ligne" entro il 15 dicembre di ogni anno; l'anno della creazione dell'attività non è dovuta, e solo per il primo anno la base imponibile è ridotta del 50%.

Di seguito i link del questionario e il modulo N°1447-C-SD:

www.michelinimauro.it □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) □ 1.3. CFE/Taxe professionnelle □ Questionnaire relatif à l'activité professionnelle. 14/02/2019

www.michelinimauro.it □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) □ 1.3. CFE/Taxe professionnelle □ Déclaration initiale pour la cotisation foncière des entreprises (CFE) N°1447-C-SD. 14/02/2019

Per alcuni casi particolari, è stata fatta la richiesta di rimborso della CFE, e la stessa è stata accolta, con uno sgravio totale; di seguito alcuni casi trattati:

1. CFE pagata per tre immobili siti nello stesso comune; è stato accolto il rimborso della CFE per i due appartamenti con reddito minore, mentre è rimasta a carico quella per l'immobile con maggior reddito;
2. CFE pagata erroneamente su diversi immobili, di cui uno era a disposizione; è stata accolta l'istanza di rimborso della CFE riguardante l'immobile a disposizione;
3. CFE pagata per un immobile venduto, ma per il quale non era stato chiuso il numero Siret; è stato necessario procedere alla radiazione del numero Siret collegato all'immobile venduto e chiedere poi il rimborso della CFE.

I diversi casi sono disponibili sul sito:

www.michelinimauro.it □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) □ 1.3.CFE/Taxe professionnelle □ CFE: FAQ

1.2.2. La tassa fondiaria e la tassa per la raccolta dei rifiuti («la taxe foncière e la taxe sur les ordures ménagères»)

La tassa fondiaria viene calcolata dall'Ufficio Imposte sulla base di valori catastali che variano da comune a comune e di anno in anno. È dovuta dal proprietario dell'immobile e pagata tramite l'"Avis d'impôt". Nell'"Avis d'impôt" è inclusa anche la tassa per la raccolta dei rifiuti; quest'ultima può essere recuperata dall'inquilino, nel caso di immobile locato.

1.2.3. La tassa d'abitazione («la taxe d'habitation»)

È dovuta dal proprietario, ma in genere per tutte le residenze non principali (a partire dal 01.01.2023), prendendo come riferimento il 1° gennaio dell'anno e si paga tramite l'"Avis d'impôt".

È calcolata dall'Ufficio Imposte, sullo stesso principio della tassa fondiaria.

1.2.4. Il canone televisivo («la redevance audiovisuelle»)

È stata soppressa dal 2022.

1.2.5. La tassa sugli alloggi sfitti («la Taxe sur les logements vacants») TLV

La tassa sugli alloggi sfitti è dovuta dal proprietario, per gli immobili che non vengono occupati per più di un anno, e che si trovano nei comuni con più di 50.000 abitanti (ad oggi).

La tassa sugli alloggi sfitti non è dovuta se l'immobile è stato occupato per almeno 90 giorni consecutivi nell'arco di un anno e successivamente è rimasto vuoto per cause indipendenti dalla volontà del proprietario (il proprietario sta cercando un inquilino o un acquirente) oppure perché si rendono necessari dei lavori di ristrutturazione importanti.

1.2.6. L'IFI (Imposta patrimoniale sugli immobili) (l'«impôt sur la fortune immobilière»)

A partire dal 1° gennaio 2018, è stata creata un'imposta patrimoniale sugli immobili (IFI), per le persone fisiche, i coniugi, o i conviventi, che detengono globalmente un patrimonio immobiliare superiore a 1,3 milioni di euro.

Questo patrimonio immobiliare è calcolato sulla base del valore venale dei beni immobili, valutati al 1° gennaio di ogni anno.

Si tratta del prezzo al quale essi avrebbero potuto essere normalmente negoziati a tale data.

L'IFI deve essere dichiarata singolarmente, o assieme alla dichiarazione dei redditi, quando dovuta; ogni coppia, sposata o convivente, fa una sola dichiarazione, per l'insieme dei beni e dei diritti immobiliari appartenenti ai suoi membri.

I non residenti sono imponibili solamente per i beni immobili situati in Francia.

Scaglioni dell'IFI:

- Tra 0 e 800.000 €: 0 %;
- Tra 800.000 € e 1 300 000 €: 0,5 %;
- Tra 1 300 000 € e 2 570 000 €: 0,7 %;
- Tra 2 570 000 € e 5 000 000 €: 1 %;
- Tra 5 000 000 € e 10 000 000 €: 1,25 %;
- Al di là di 10 000 000 €: 1,50 %.

Nel caso di uno smembramento della proprietà, in nuda proprietà e usufrutto, i soggetti obbligati sono i seguenti:

è l'usufruttuario che è tenuto a pagare le spese del bene, in quanto è il soggetto che gode dell'immobile, differentemente dal nudo proprietario, che non trae alcun vantaggio o reddito immediato dal bene posseduto, e che pertanto non ha nulla da dichiarare a titolo di IFI, che deve essere invece dichiarata e pagata dall'usufruttuario.

1.3. LA PLUSVALENZA (« LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS »)

Per gli italiani (non residenti fiscalmente in Francia), la plusvalenza viene calcolata al momento della vendita del bene e colpisce tutti i beni immobili, qualunque ne sia l'uso (utilizzazione diretta o immobile locato).

1.3.1. Come si calcola

Sono prese in considerazione:

Le plusvalenze immobiliari realizzate nell'ambito della vendita di un bene immobile facente parte del proprio patrimonio immobiliare.

Operazioni interamente esonerate:

Bene immobile detenuto da più di trent'anni.

Determinazione della plusvalenza imponibile.

Calcolo della plusvalenza:

La plusvalenza è data dalla differenza tra il prezzo di vendita del bene immobile ed il suo prezzo d'acquisto.

Il prezzo di vendita:

Il prezzo di vendita da prendere in considerazione è quello menzionato nell'atto di vendita.

Su giustificativo, è consentito dedurre dal prezzo di vendita:

- Le spese di vendita sopportate al momento della cessione, ad esempio la manleva dell'ipoteca, la commissione dell'agenzia immobiliare, le spese legate alle diagnostiche obbligatorie (amianto, piombo, ecc.).

Il prezzo d'acquisto:

Si tratta del prezzo pagato, che è quello menzionato nell'atto d'acquisto.

Questo prezzo d'acquisto può essere aumentato delle seguenti spese, a condizione di poterle giustificare:

- Le spese d'acquisto: imposte di registro o "TVA" pagate al momento dell'acquisto, spese notarili. Nel caso in cui non sia possibile poterle giustificare, ad esempio avendone smarrito la documentazione, si può dedurre in alternativa un importo forfettario del 7,5% calcolato sul prezzo d'acquisto.
- Le spese di costruzione, ricostruzione, di ampliamento o di miglioria, a certe condizioni (realizzate da un'impresa) e su giustificativo.

Per un bene detenuto da più di 5 anni, si può dedurre, o l'importo reale su giustificativo, o un forfait del 15% calcolato sul prezzo d'acquisto, avendone smarrito la documentazione.

Abbattimento per durata di detenzione:

La plusvalenza è poi ridotta in funzione di un abbattimento per durata di detenzione. Il tasso e la cadenza dell'abbattimento sono differenti per determinare la base imponibile per l'imposta sul reddito da quella per i prelievi sociali.

Tasso d'abbattimento

Durata di detenzione	Tasso di abbattimento applicabile per ogni anno di detenzione	
	Abbattimento della base imponibile per l'imposta sul reddito	Abbattimento della base imponibile per i prelievi sociali
Meno di 6 anni	0%	0%
Dal 6° al 21° anno	6%	1,65%
22° anno compiuto	4%	1,60%
Al di là del 22° anno	esonerato	9%
Al di là del 30° anno	esonerato	esonerato

Di seguito due esempi di dichiarazioni 2048-IMM-SD:

- Caso di una vendita di una persona fisica soggetta all'IR:
[Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\) □ 1.10 Plusvalenza immobiliare □ Dichiarazione 2048-IMM-SD in caso di vendita da una persona fisica all'IR](#)
- Caso di una vendita di una persona fisica soggetta al regime BIC:
[Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\) □ 1.10 Plusvalenza immobiliare □ Dichiarazione 2048-IMM-SD in caso di vendita persona fisica regime BIC](#)

1.3.2. Il tasso d'imposizione

19% a titolo di IR (Impôt sur le Revenu)
 7,5%, prelievo unico di solidarietà
 Per un totale del 26,5%.

Imposta sulle plusvalenze elevate:

A partire dal 01/01/2013 le cessioni di beni immobili che realizzano una plusvalenza immobiliare superiore a 50.000 €, sono soggette ad una extra imposta che va dal 2% al 6% secondo l'importo della plusvalenza realizzata.

MODALITA' DI CALCOLO DELL'IMPOSTA	
Importo totale delle plusvalenze imponibile	Importo totale dell'imposta
Da 50 001 € a 60 000 €	2% PV – (60 000 – PV) x 1/20
Da 60 001 € a 100 000 €	2% PV
Da 100 001 € a 110 000 €	3% PV – (110 000 – PV) x 1/10

Da 110 001 € a 150 000 €	3% PV
Da 150 001 € a 160 000 €	4% PV – (160 000 – PV) x 15/100
Da 160 001 € a 200 000 €	4% PV
Da 200 001 € a 210 000 €	5% PV – (210 000 – PV) x 20/100
Da 210 001 € a 250 000 €	5% PV
Da 250 001 € a 260 000 €	6% PV – (260 000 – PV) x 25/100
Superiore a 260 000 €	6% PV
(PV = importo totale della plusvalenza imponibile)	

Esempio:

Per una plusvalenza immobiliare di 55.000€, l'importo dell'imposta sarà di 850€ (2% x 55.000 – (60.000 – 55.000) x 1/20).

In conclusione, l'importo totale che colpisce la plusvalenza immobiliare è del 26,5% (19% + 7,5% dei prelievi sociali) al quale bisogna aggiungere, all'occorrenza, l'imposta supplementare sulle plusvalenze elevate.

1.3.3. Come deve essere pagata

Dichiarazione e pagamento.

Formalità effettuate dal notaio:

Il notaio incaricato della vendita effettua le pratiche presso l'amministrazione fiscale e presso il catasto competente sulla base del luogo del bene immobile, ivi compreso il pagamento dell'imposta sulla plusvalenza immobiliare.

Il calcolo della plusvalenza immobiliare imponibile e l'importo dell'imposta da pagare, così come la sua dichiarazione n° 2048-IMM-SD, sono effettuati, o direttamente dal contribuente o, normalmente, su richiesta esplicita del Notaio, dagli ex rappresentanti fiscali, quali ad esempio la SARF.

Nel sud-est della Francia gli ex rappresentanti fiscali più accreditati sono quelli della SARF AZUR.

Per il mandato a un professionista per la redazione della dichiarazione n° 2048-IMM-SD e per il ritiro degli atti originali presso il Notaio si veda:

www.michelinimauro.it □ Studio □ La formazione, l'organizzazione ed il funzionamento dello Studio □ 25) Procura per Dichiarazioni Fiscali.

www.michelinimauro.it □ Studio □ La formazione, l'organizzazione ed il funzionamento dello Studio □ 29) Mandato per il Notaio.

1.3.4. Il mandatario

Il mandatario è colui che, nell'interesse del mandante (mandato senza rappresentanza), si obbliga, contrattualmente, ad effettuare delle pratiche nell'interesse del mandante stesso.

Normalmente il mandato assume la forma scritta (vedi alcuni esempi su www.michelinimauro.it □ Studio □ La formazione, l'organizzazione ed il funzionamento dello

[studio](#) e consente al mandatario di spedire le dichiarazioni 2042, 2044, 2031, ecc., di ricevere gli "Avis d'Impôt", di interagire con i Service des Impôts, in sostanza, di produrre tutti i documenti e di effettuare tutte le pratiche in nome e per conto del mandante stesso.

1.4. I RIFLESSI SUL MODELLO REDDITI PERSONE FISICHE E SUL MODELLO 730

1.4.1. «Foncier» e «Micro-Foncier» - RL12

Il reddito di fonte estera va dichiarato nel quadro RL12.

1.4.2. «Bic» e «Micro-Bic»

Il reddito di fonte estera va dichiarato nel quadro RL12 vedi:

Istanza di interpello in merito al riporto del reddito immobiliare di fonte estera nel rigo RL12: www.michelinimauro.it □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.2.1. BIC e MICRO-BIC](#) □ [Interpello all'Agenzia delle Entrate per i redditi di natura immobiliare dichiarati in Francia come ammobiliati Micro Bic / Quadro G](#)

Istanza di interpello in merito al riporto del reddito immobiliare di fonte estera nel rigo RL12: www.michelinimauro.it □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.2.1. BIC e MICRO-BIC](#) □ [Interpello all'Agenzia delle Entrate per i redditi di natura immobiliare dichiarati in Francia come ammobiliati Bic / Quadro F 04-11-2019](#)

1.4.3. Quadro CR

Per quanto riguarda le imposte sul reddito, per il credito d'imposta in Italia, sulle imposte pagate in Francia, si applica l'articolo 165 del T.U.I.R.

Per quanto riguarda invece il credito d'imposta in Italia, sui prelievi sociale pagati in Francia, si fa rinvio a quanto scritto nel capitolo 1.1.6.1

1.4.4. La plusvalenza

In Italia le plusvalenze immobiliari sono esonerate al termine di cinque anni a partire dalla data di acquisto dell'immobile o dall'entrata dell'immobile nel patrimonio personale, a seguito di una successione (articolo 67, 1° comma, lettera b del T.U.I.R.).

L'imposizione nell'ambito dei 5 anni per le plusvalenze immobiliari di fonte estera è comunque criticabile in quanto, mentre l'art.70 c.2 del T.U.I.R. precisa che "*sono imponibili i redditi dei terreni e fabbricati situati all'estero*" l'art. 67 del T.U.I.R. fa un generico riferimento alle plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso. Pertanto, non trattandosi di una dimenticanza del legislatore, ma sicuramente di un non adattamento della norma

all'evoluzione dei tempi, l'imposizione nell'ambito dei 5 anni può essere, a mio parere, contestata da parte del contribuente.

1.4.5. Il quadro RW

Calcolo IVIE

Due sono i meccanismi di calcolo dell'Agenzia delle Entrate per l'IVIE:

1. 0.76% sul valore di acquisto del bene e posso dedurre sia la "Taxe foncières" che l'IFI pagate in Francia;
2. Meccanismo di calcolo a partire dal valore di base della T.F (x 160 x 0.76%)

CALCOLO PATRIMONIALE IVIE	
1.637 + 0,5% =	1.645,19
Base 1.645,185 x 160 =	263.230,40
Importo IVIE: 263.230,40 * 0,76% =	2.000,55
T.F. Detraibile = 480 + 32 + 105 + 3 =	620,00
IVIE dovuta = 2.000,55 - 620 =	1.380,55

Per il calcolo dell'IVIE si veda:

www.michelinimauro.it □ [Gestione del patrimonio](#) □ [1. La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.1 La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) [1.6 Tassa d'abitazione](#) □ [Calcolo IVIE](#)

Calcolo IVAFE

L'IVAFA è dovuta se si ha la detenzione indiretta del bene attraverso le quote sociali; essa viene calcolata sul valore nominale delle quote ed è pari al 0,2% di tale valore.

Per il calcolo dell'IVAFA sulle quote e sui finanziamenti soci si veda:

www.michelinimauro.it □ [Gestione del patrimonio](#) □ [2.1 Sci](#) □ [2.1.13 IVIE - IVAFA](#) □ [Mail da inoltrare al commercialista](#)

1.5. LE SUCCESSIONI E LE DONAZIONI

Donazioni e successioni

L'articolo 5, al primo comma della Convenzione firmata tra Italia e Francia allo scopo di evitare le doppie imposizioni in materia di imposte sulle successioni e sulle donazioni

(www.michelinimauro.it □ Biblioteca □ [Le Convenzioni contro le doppie imposizioni □ 1. Alcune convenzioni contro le doppie imposizioni □ Convenzione in materie di imposizione sulle successioni. 20/12/1990](#)), prevede che, i “beni immobili, che fanno parte della successione o di una donazione di una persona domiciliata in uno Stato, che sono situati nell'altro Stato, sono imponibili in questo altro Stato.”

Tale articolo, non disponendo che i beni immobili siano imponibili soltanto in questo altro Stato, consente evidentemente l'imposizione ad entrambi gli Stati.

L'articolo 8, al primo comma della Convenzione firmata tra Italia e Francia allo scopo di evitare le doppie imposizioni in materia di imposte sulle successioni e sulle donazioni, prevede che, “i valori mobiliari e i diritti di credito che sono situati in uno Stato sono imponibili in questo Stato”.

Il successivo secondo comma, prevede che, “ai fini del paragrafo 1, sono considerati situati in uno Stato: ...i crediti di un debitore domiciliato in questo Stato”.

Questo significa che i finanziamenti soci, che contabilmente vengono riportati nel conto 455 del piano contabile della SCI, sulla base di quanto previsto da questo articolo, sono imponibili anche in Francia.

Esiste poi una norma di chiusura, dettata dall'articolo 9, della stessa Convenzione, che prevede che “i beni, ..., che fanno parte della successione o di una donazione di una persona domiciliata in uno Stato e che non sono previsti dagli articoli 5, 6, 7 e 8 sono imponibili soltanto in detto Stato”. Questo significa che in nessun caso potrà essere assoggettato a tassazione un bene che non rientri nelle fattispecie previste dagli articoli citati.

Le disposizioni per evitare le doppie imposizioni sono riassunte poi nell'articolo 11 della sopra-citata Convenzione:

"Se il defunto o il donatore, al momento del decesso o della donazione, era domiciliato in uno Stato, questo Stato detrae dall'imposta calcolata secondo la sua propria legislazione un ammontare uguale all'imposta pagata nell'altro Stato sui beni che, in occasione dello stesso fatto e conformemente alle disposizioni della presente Convenzione, sono imponibili in questo altro Stato. Tuttavia, l'ammontare della detrazione non può superare la quota parte dell'imposta del primo Stato, calcolata prima della detrazione, corrispondente ai beni in ragione dei quali la detrazione deve essere accordata.

Nel calcolare l'imposta sui beni che è in diritto di imporre conformemente alla Convenzione, lo Stato, diverso da quello nel quale era domiciliato il defunto al momento del decesso o il donatore al momento della donazione può tener conto dell'insieme dei beni che la sua legislazione interna gli permette d'imporre."

Come vedrete di seguito nei capitoli 1.5.1. e 1.5.2. esiste un enorme divario tra Francia e Italia in materia di imposizione sulle successioni e sulle donazioni. La Francia applica le aliquote più elevate al mondo, mentre l'Italia applica le aliquote tra le più basse al mondo. Si veda il seguente grafico: <https://www.oecd.org/fr/fiscalite/politiques-fiscales/impot-sur-les-successions-dans-les-pays-de-l-ocde-brochure.pdf>

Questo divario è tanto più ampio dato che, il valore preso in conto per il calcolo della base imponibile in Italia dei beni immobili, non è il valore di mercato del bene immobile, né il suo valore venale, così come preso in conto in Francia, ma bensì il suo valore catastale, moltiplicato per il suo coefficiente, del suddetto bene immobile.

Questo fa sì che, grosso modo, la base imponibile del bene immobile calcolata secondo i criteri italiani sia enormemente più bassa rispetto a quella calcolata con i criteri francesi.

In sintesi, la Convenzione tra il Governo della Repubblica Francese e il Governo della Repubblica Italiana in vista di evitare le doppie imposizioni in materia di imposte sulle successioni e sulle donazioni, non risolve, in pratica, la doppia imposizione, che dal lato francese.

In effetti, se il donatario o l'erede si trova in Francia, può far fruttare appieno la Convenzione, perché l'imposta pagata in Italia può essere recuperata integralmente attraverso il credito di imposta sull'imposta da pagare in Francia; al contrario, se il donatario o l'erede si trova in Italia, non potrà recuperare dell'imposta pagata in Francia, che una minima parte (vedi articolo 11 sopracitato).

1.5.1. In Francia

La dichiarazione di successione in Francia, al pari dell'Italia, può essere presentata anche dall'Expert-comptable, oltre che dal Notaio.

Si veda : www.michelinimauro.it □ Studio □ [La formazione, l'organizzazione ed il funzionamento dello Studio □ 43. NOVITA' ASSOLUTA siamo autorizzati dall' OEC a presentare le dichiarazioni di successione in Francia](#)

In caso di donazione e successione gli abbattimenti sono di:

Beneficiario	Importo dell'abbattimento
Coniuge o pacsé (non vale per i concubini)	80.724 € per una donazione* ogni 15 anni
Genitori o figli (ascendenti o discendenti)	100.000 €
Nipoti	31.865 €
Pronipoti	5.310 €
Fratelli	15.932 €
Nipoti	7.967 €
Persone diversamente abili	159.325 € (questo abbattimento si cumula con gli altri)

***il coniuge superstite o pacsé è esonerato dall'imposta di successione.**

Successione o donazione in linea retta (ascendenti e discendenti)

Parte tassabile dopo abbattimento	Scaglioni di tassazione
Meno di 8.072 €	5%

Tra 8.072 € et 12.109 €	10%
Tra 12.109 € e 15.932 €	15%
Tra 15.932 € et 552.324 €	20%
Tra 552.324 € e 902.838 €	30%
Tra 902.838 € e 1.805.677 €	40%
Superiore a 1.805.677 €	45%

Successione o donazione tra fratelli

Parte tassabile dopo abbattimento	Scaglioni di tassazione
Inferiore a 24 430 €	35%
Superiore a 24 430 €	45%

Successione o donazione tra altre persone

Situazione in cui gli importi sono tassabili dopo abbattimento	Scaglioni di tassazione
Donazione tra parenti fino al 4° grado	55%
Donazione tra parenti oltre il 4° grado o tra persone non parenti	60%

Lo scaglione legale per calcolare il valore della piena proprietà		
Età dell'usufruttuario	Valore dell'usufrutto	Valore della nuda proprietà
Meno di 21 anni compiuti	90%	10%
Meno di 31 anni compiuti	80%	20%
Meno di 41 anni compiuti	70%	30%
Meno di 51 anni compiuti	60%	40%
Meno di 61 anni compiuti	50%	50%
Meno di 71 anni compiuti	40%	60%
Meno di 81 anni compiuti	30%	70%
Meno di 91 anni compiuti	20%	80%
Più di 91 anni compiuti	10%	90%

1.5.2. In Italia

In caso di donazione e successione gli abbattimenti sono di:

- 1.000.000 € per ogni beneficiario, per il coniuge e gli ascendenti e i discendenti
- 100.000 € tra fratelli

Parte tassabile dopo abbattimento	Scaglioni di tassazione
Per il coniuge e gli ascendenti e i discendenti	4%
Per i fratelli e per gli altri parenti fino al 4° grado	6%
Per terze persone	8%

La base di calcolo per i beni immobili e i diritti immobiliari è la seguente:

Rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per i seguenti coefficienti:	
110	Per la residenza principale
120	Per gli immobili appartenenti alla categoria catastale A e C (esclusi A/10 e C/1)
140	Per gli immobili appartenenti alla categoria catastale B
60	Per gli immobili della categoria A/10 (uffici e studi privati) e D
40,8	Per gli immobili delle categorie C/1 (magazzini e atelier) e E

Ad ogni modo in materia di trascrizione al catasto, in caso di donazione o di successione, occorre prevedere un costo del 3% a livello di imposte ipotecarie e catastali.

Lo scaglione legale per calcolare il valore della piena proprietà			
Età dell'usufruttuario	Coefficiente	Valore dell'usufrutto	Valore della nuda proprietà %
Da 0-20 anni	38	95	5
Da 21-30 anni	36	90	10
Da 31-40 anni	34	85	15
Da 41-45 anni	32	80	20
Da 46-50 anni	30	75	25
Da 51-53 anni	28	70	30
Da 54-56 anni	26	65	35
Da 57-60 anni	24	60	40
Da 61-63 anni	22	55	45
Da 64-66 anni	20	50	50
Da 67-69 anni	18	45	55
Da 70-72 anni	16	40	60
Da 73-75 anni	14	35	65
Da 76-78 anni	12	30	70
Da 79-82 anni	10	25	75
Da 83-86 anni	8	20	80

Da 87-92 anni	6	15	85
Da 93-99 anni	4	10	90

Per un approfondimento si legga:

Il question time introdotto all'Assemblea Nazionale francese in materia di applicazione dell'articolo 750 ter del CGI per i nazionali italiani aventi il loro domicilio in Italia: www.michelinimauro.it □ [Biblioteca à Gestione del patrimonio](#) □ [2 Immobile detenuto direttamente da una SCI \(Società civile immobiliare\)](#) □ [2.1 Sci](#) □ [2.1.12 Donazioni e successioni à Domanda scritta N° 92034 all'Assemblée Nationale” 31/10/2014](#)

2. LE SOCIETÀ (FRANCESI)

2.1. LE SCI

A. Il profilo ideale dell'investitore:

Per la plusvalenza

L'investitore e il suo consulente devono innanzitutto esaminare la strategia nel medio e lungo termine. Il cambiamento di strategia in corso d'opera è estremamente pericoloso, così come le ri-orientazioni effettuate per seguire i diversi cambiamenti fiscali; se noi prendiamo ad esempio gli ultimi anni, solamente a proposito delle plusvalenze dei privati, noi vediamo bene che l'esonero delle plusvalenze dei privati, che era in partenza legato alla scadenza dei 22 anni, dopo è disceso a 15 anni, risalendo poi in seguito a 30 anni e riscendendo ancora a 22 anni, per quello che concerne l'IR , stabilizzandosi tuttavia a 30 anni per quello che concerne i prelievi sociali. Come voi potete ben vedere, una strategia basata unicamente sulla riduzione nel medio e lungo termine del carico fiscale, avrebbe sicuramente fallito in seguito ai continui capovolgimenti del legislatore.

Consiglio: il profilo dell'investitore che vuole realizzare delle plusvalenze, deve essere quello di colui che effettua degli investimenti con una visione sul lungo termine, senza farsi trascinare dai cambiamenti fiscali; che sceglie i luoghi che hanno un potenziale di crescita, che sceglie delle formule di investimento spesso sconosciute al pubblico italiano, come il “viager”, che sceglie dei beni immobili destinati a delle residenze turistiche piuttosto che destinati ai residenti, che privilegia Parigi e la Costa Azzurra, facendo attenzione comunque alle città che hanno un potenziale di rinnovamento e di crescita, come Nizza per esempio.

Per il reddito

Colui che ha un profilo piuttosto orientato sul reddito, deve mettere in conto, in più di tutto quello che abbiamo detto precedentemente, l'impegno per seguire attentamente gli

investimenti effettuati; questo comporta l'obbligo di rendere visita sul posto ai differenti soggetti che intervengono sul dossier, quali banche, agenzie immobiliari, avvocati, commercialisti e artigiani.

La questione è meno anodina di quello che possa sembrare a prima vista. Spesso, l'investitore diventa investitore per caso. Succede che, normalmente, ha acquistato una residenza secondaria in Francia come alloggio per la sua famiglia, e che, su consiglio della sua agenzia immobiliare o da parte dei suoi amici, che gli hanno già consigliato il suo primo investimento, decida di costituire a sua volta una SCI. La SCI gli è stata consigliata dall'agenzia immobiliare o dal notaio, ma spesso egli non ha troppo capito il perché.

Egli si ritroverà così, in seguito, proprietario di quote di una SCI e di almeno un bene immobile in comunione pro-indiviso, perché la sua residenza in Francia l'ha acquistata spesso con il coniuge ed in contanti. Egli si pone dunque la domanda seguente: devo apportare alla SCI il/i bene/i acquistato/i in comunione pro-indiviso? Quanto mi costerà? Tutte questioni legittime, perché nel frattempo egli non ha più il tempo, né l'età di venire in Costa Azzurra e i figli sono cresciuti, per cui si pone anche la domanda se affittare la residenza che spesso, nel frattempo, non utilizza più.

Consiglio: non confrontare mai il tasso di rendimento di un investimento immobiliare con altri investimenti di diversa natura; occorre confrontarlo solo con degli investimenti simili.

Per la crescita patrimoniale

Spesso una SCI è considerata come un fondo comune di investimento immobiliare; a mano a mano che si dispone della tesoreria libera e disponibile, i soci, spesso facenti parte della stessa famiglia o di un circolo ristretto di conoscenti, possono decidere di iniettarla nella società per fare nuovi acquisti di beni immobili.

Consiglio: bisogna innanzitutto, già in partenza, decidere se la SCI, che sarà normalmente una società dedicata alla locazione, perché la vendita di un bene immobile deve essere considerata solo eccezionale, opta per delle locazioni non ammobiliate o ammobiliate. Questa scelta non deve essere relegata all'aspetto puramente commerciale, perché bisogna anche prendere in conto l'aspetto fiscale, perché l'ammobiliato, anche se in piccola percentuale (10% delle entrate), comporta l'applicazione del regime dell'IS. Questo regime, non può mai essere rifiutato a priori, perché permette la deduzione degli ammortamenti, determinando di conseguenza dei risultati imponibili fiscalmente spesso nulli o negativi, migliorando di fatto l'autofinanziamento della SCI. Stessa situazione se la SCI all'IR opta per l'IS; ma in questo caso però, i risultati nulli o negativi, a seguito degli ammortamenti praticati, determineranno però in contropartita, delle plusvalenze immobiliari importanti al momento della vendita di un bene immobile.

Certuni arrivano a teorizzare di costituire una SCI per ogni immobile; altri prefigurano di costituire delle differenti SCI, secondo il loro obiettivo. Quando abbiamo un obiettivo di reddito, possiamo creare una SCI all'IR e a fianco aggiungervi una SCI all'IS, che possa migliorare le performances di autofinanziamento. In una SCI all'IR il rischio è di pagare delle imposte senza averne percepito gli utili corrispondenti; diversamente, in una SCI all'IS, voi potete autofinanziare i vostri progetti futuri facendo leva sull'autofinanziamento degli ammortamenti e riducendo, spesso perfino annullando, il carico fiscale della SCI.

B. Le donazioni e le successioni

La costituzione di una SCI spesso permette di ridurre le imposte di registro da pagare al momento della donazione o dell'eredità; in effetti, il valore delle quote della SCI è in generale inferiore del 10%-20% in rapporto al valore intrinseco dei beni immobili posseduti dalla stessa SCI, perché il beneficiario delle parti donate o ereditate non può disporre liberamente del/dei bene/i immobile/i perché è proprio la SCI che controlla il/i bene/i immobile/i della società; c'è dunque una riduzione del suo valore(décote).

Inoltre, la SCI potrebbe essere gravata da debiti, quali mutui bancari o da debiti verso i soci per i finanziamenti effettuati a favore della SCI. Le imposte di registro sono dunque meno elevate perché calcolate su una base imponibile ridotta.

La base imponibile è costituita dal valore dell'attivo netto della SCI, che è uguale all'attivo della società (normalmente dei soli beni immobili) meno il passivo della società (quali mutui bancari o da debiti verso i soci).

Consiglio: tenuto conto dell'importanza delle imposte di registro(droit de mutation), nel caso di donazione e di successione in Francia, bisogna avere cura di verificare continuamente l'insieme degli strumenti che sono a vostra disposizione per ridurre significativamente queste imposte: utilizzando massicciamente il frazionamento della proprietà, nel limite della parte esonerata ammessa, per trasferire il più possibile, fino a che non si è in tarda età, utilizzando i prestiti ed i finanziamenti soci.

L'ideale è comunque di utilizzare innanzitutto la legislazione italiana esistente in materia, sempre più favorevole, per fare delle donazioni, preliminarmente alla costituzione di una SCI, al deposito del capitale sociale e agli apporti nel conto finanziamento soci.

Se voi lo fate successivamente, cioè quando la SCI sarà già stata costituita, voi potete solamente effettuare delle donazioni (ai figli, per esempio) nel limite della parte esonerata ammessa (100.000 € ogni 15 anni) perché, al di là, essa sarà tassabile secondo lo scaglione in vigore (dal 5% al 45%).

Fate attenzione alle costruzioni puramente fiscali: se l'amministrazione fiscale arriva a dimostrare che la costruzione è stata realizzata con uno scopo puramente fiscale e non economico, cadrà certamente sotto la mannaia dell'abuso di diritto.

C. Qual è la differenza tra investire a proprio nome o attraverso una SCI:

Dal punto di vista giuridico

Dal punto di vista giuridico, la creazione di una SCI permette di superare la comunione pro-indiviso tra i soci e/o i coeredi; nel prospetto riepilogativo qui di seguito, voi troverete le principali differenze tra investire a proprio nome e investire attraverso una SCI.

SCI o comunione di beni pro indiviso		
	Comunione di beni pro indiviso	SCI

Durata	La comunione di beni pro indiviso, non gestita da una convenzione tra i condividenti, è molto instabile perché ogni socio e/o coerede può chiedere in qualsiasi momento lo scioglimento della comunione di beni pro indiviso	La SCI può essere creata per 99 anni. La SCI ha dunque una grande stabilità.
Capitale sociale	Non esiste.	Viene considerato in caso di cessione/donazione/eredità delle quote della SCI.
Finanziamento soci	Non esiste.	Viene considerato in caso di cessione/donazione/eredità delle quote della SCI.
Prestiti	/	Viene considerato in caso di cessione/donazione/eredità delle quote della SCI.
Entrata di nuovi soci	Nella comunione di beni pro indiviso, i condividenti beneficiano di un diritto di prelazione unicamente per le cessioni a titolo oneroso di diritti pro indivisi o di trasmissione per decesso. Articoli 1873-12 e 13	La SCI può essere blindata grazie a delle clausole di ammissione dello statuto che istituiscano un diritto di controllo per ogni socio: l'arrivo di un nuovo socio o la cessione di quote tra soci, può necessitare l'unanimità dei soci.
Gestione e amministrazione	Ci vuole il consenso unanime dei coeredi. Questo principio permette un controllo molto stretto di ogni coerede, ma rischia di bloccare totalmente la gestione quando il numero dei coeredi è importante. Tuttavia, per convenzione, i coeredi possono nominare un amministratore che può convalidare autonomamente gli atti di amministrazione. Gli atti di disposizione possono essere votati dalla maggioranza dei coeredi, salvo per quel che riguarda la vendita di beni immobili, che necessita sempre l'unanimità.	L'amministratore di una SCI ha i poteri più ampi nei confronti dei terzi nella misura in cui agisce nel rispetto dell'oggetto sociale. I poteri dell'amministratore sono delimitati dallo statuto nei confronti dei soci. La gestione in seno ad una SCI è dunque molto più flessibile e adattabile.
Donazioni	Non si prendono in conto i prestiti nella determinazione del valore donato.	Si prendono in conto i prestiti nella determinazione del valore donato.

Dal punto di vista contabile

Dal punto di vista contabile, investire attraverso una SCI è relativamente più complicato, perché bisogna tenere una contabilità, mentre per investire a proprio nome, è sufficiente tenere una piccola contabilità di tesoreria.

Una contabilità “commerciale” è fortemente consigliata, perché utilizzando il piano contabile, voi avrete una tracciabilità di tutte le operazioni effettuate, così come di tutti i pagamenti, in particolare in materia di imposte, quali la “taxe foncière”, la “taxe d’habitation”, l’IR per i soci, ecc.

Dal punto di vista fiscale

Dal punto di vista fiscale non c’è una differenza sostanziale tra acquistare a proprio nome o attraverso una SCI; i regimi fiscali sono gli stessi: “Foncier, Micro-Foncier, BIC/IS”. Ci possono essere delle piccole riduzioni d’imposta per quel che riguarda le donazioni, e un significativo impatto fiscale, quando un socio della SCI è una persona giuridica (vedi 2.1.6.).

La costituzione di una SCI non deve comunque essere mai fatta per delle ragioni puramente fiscali.

Consiglio: non lasciatevi andare all’abitudine, assai frequente in Francia, di creare sistematicamente una SCI, al momento dell’acquisto di un bene immobile; cercate sempre di verificare se la vostra situazione personale e familiare ben si adatta a questa costruzione

D. Perché costituire allora una SCI:

Chi la può costituire?

La SCI, per coloro che fanno degli investimenti nel settore immobiliare, è una sorta di fondo comune, concepito per gestire un patrimonio, normalmente familiare, specialmente nell’ambito dell’immobiliare di tipo locativo.

Spesso ci si pone la domanda se sia giudizioso conservare tutti i beni immobili in una stessa cassaforte o se invece sia preferibile separare i beni immobili secondo la loro tipologia, esempio tra quelli che sono locati non ammobiliati e quelli che sono locati ammobiliati, o secondo la loro destinazione, esempio tra la residenza familiare, i beni immobili locati e i beni immobili che un giorno, forse, potremmo vendere, con parsimonia, per evitare la trappola di una riqualificazione in “marchand de biens”, per fare della liquidità.

Certi consigliano anche, anche se questo può appesantire la gestione, di creare tante SCI per tante quante sono le tipologie di attività o di destinazione degli investimenti.

Al di là delle scelte effettuate, l’attività della società deve comunque restare civile, in difetto la SCI sarà soggetta all’IS. I soci hanno una responsabilità illimitata in funzione della loro partecipazione nel capitale della SCI, ma la loro responsabilità non è solidale.

È sicuramente apprezzabile di precisare nello statuto che la vendita di beni immobili deve restare eccezionale. In effetti, la SCI non deve fare degli acquisti in funzione della rivendita né a maggior ragione delle vendite ripetitive, perché essa rischia che la sua attività sia

riqualificata in “marchand de biens”. Non menzionate nemmeno nell’oggetto sociale che la società si dedicherebbe ad una attività di locazione ammobiliata perché essa è una attività commerciale per definizione.

Prendete cura, ancora, di limitare la possibilità per l’SCI di farsi garante, o di farlo solamente in casi ben ristretti, al fine di facilitare le operazioni di finanziamento; per esempio: una clausola che lasciasse intendere che la SCI potesse farsi garante, senza limiti, rischierebbe di rimettere in causa il carattere civile della società. Quindi evitate accuratamente di far fare alle SCI garanzie a terzi non soci, e se sono soci, solo nei limiti dell’interesse sociale, sottintendendo che l’eventuale operazione di finanziamento e la garanzia che l’accompagna, sia del tutto a favore della SCI.

Nonostante che normalmente una SCI sia costituita da delle persone fisiche, spesso i membri della stessa famiglia, essa può anche essere costituita a un tempo da persone fisiche e da persone giuridiche, insieme; le persone giuridiche devono redigere annualmente una dichiarazione 2746 o inviare una dichiarazione d’impegno (www.michelinimauro.it □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.5.Tassa del 3%](#) □ [Modèle d’engagement 23/09/2011](#)) per indicare il o i reali beneficiari, dopo la costituzione della SCI e tutte le volte che c’è un cambiamento nella proprietà della persona giuridica. La stessa dichiarazione 2746 o la stessa dichiarazione d’impegno, deve essere presentata da tutte le entità giuridiche interposte (vedi www.michelinimauro.it □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.5. Tassa del 3%](#) □ [Tassa del 3% sugli immobili per il 15 maggio 2013](#)).

La mancanza del deposito della dichiarazione 2746 o dell’invio della dichiarazione d’impegno, comporta una pesante conseguenza, perché la società si vedrebbe assoggettata ad una tassa del 3% calcolata sul valore venale dei beni immobili e determinata in funzione dei valori esistenti al 1° gennaio dell’anno d’imposta.

La stessa tassa sarebbe dovuta dal contribuente che volesse conservare l’anonimato.

La tassa del 3% non è liberatoria, né dell’IS/IR, né dell’IFI.

Il capitale sociale dev’essere detenuto da almeno due soci. Quando un socio decede, la SCI non può continuare con un solo socio, che per un anno. Dopo, bisogna ricostituire la pluralità dei soci o sciogliere la società.

Il tipo di società italiana che assomiglia di più a una SCI è la Società Semplice, perché entrambe non possono esercitare attività commerciale. L’attività della SCI, come quella della società semplice, deve rimanere civile.

Noi vedremo di seguito che, dal punto di vista fiscale, quando la SCI effettua della locazione ammobiliata, essa cambia di regime fiscale e passa automaticamente all’IS e il suo risultato è calcolato secondo le regole dei BIC/IS.

In piena proprietà o in nuda proprietà e usufrutto?

Le quote di una SCI possono essere detenute in piena proprietà o in nuda proprietà e usufrutto. Il frazionamento della piena proprietà è utile soprattutto in caso di donazione, perché, secondo lo scaglione di età applicabile e secondo la tabella dei coefficienti di

usufrutto, si può trasmettere un valore reale di quote molto superiore al plafond esonerato (per i figli 100.000 € per beneficiario e ogni 15 anni).

Il fatto di essere una vera società basta ad evitare la comunione di beni pro indiviso che può colpire in genere i beni immobili che sono stati acquistati a titolo individuale.

Giuridicamente, in caso di frazionamento della proprietà di un bene immobile, l'usufruttuario gode in principio dei redditi ed è tenuto alle spese di manutenzione e di riparazione.

Quanto alle grosse riparazioni (muri portanti, volte dei soffitti, travi maestre, coperture intere, ecc.), esse incombono al nudo proprietario.

E. L'importanza dello statuto

Lo statuto deve essere redatto per iscritto, per scrittura privata o per atto notarile.

Lo statuto può prevedere una clausola di prelazione, con la quale i soci possono rifiutare l'acquisto di quote da parte di terzi non graditi, o per limitare i diritti degli eredi. Anche nel caso di donazione ai figli, si potrebbe prevedere una clausola che vietasse di vendere le quote senza il consenso dei genitori.

Lo statuto può anche prevedere che l'amministratore ("gérant"), nominato nell'atto costitutivo, sia reputato irrevocabile (salvo revocazione giudiziaria); questo permette ai genitori, o a uno dei due, di mantenere il controllo della SCI. L'unica preoccupazione è che la nomina di un amministratore direttamente nell'atto costitutivo di una SCI, in caso di cambiamento di amministratore, per dimissioni o per decesso, per esempio, obbliga i soci a depositare al RCS un nuovo statuto.

Siccome poi i soci sono illimitatamente responsabili dei debiti della società anche con il loro patrimonio personale, il capitale sociale non costituisce la sola garanzia per i terzi ed in conseguenza i soci possono decidere liberamente della data di versamento della loro quota di capitale sociale, diversamente da quello che si verifica nelle società di capitali.

Quando il capitale sociale non è stato interamente versato, la SCI può imputare l'utile realizzato, direttamente sul conto finanziamento soci, dei soci stessi, per permettere loro di fare poi fronte ai richiami concernenti il versamento del capitale sociale.

Resta comunque che un capitale elevato permette:

- Di ridurre l'imposizione sulle plusvalenze in caso di cessione di quote;
- Di evitare che il rimborso di un finanziamento soci significativo, domandato da parte di un socio, possa comportare un disequilibrio finanziario importante;
- Di aumentare il prestigio e l'importanza della SCI e dei suoi soci;
- Di essere neutro a livello dei costi di costituzione, perché in presenza di un capitale sociale elevato o in presenza di un capitale sociale ridotto i costi sono quasi sempre gli stessi.

Per un modello di Statuto di una SCI in francese, si veda:

www.michelinimauro.it □ [Modelli di testo](#) □ [SCI](#) □ [La costituzione di una SCI](#) □ [Modello di Statuto di una SCI in francese.](#)

Per un modello di Statuto di una SCI in italiano, si veda:

www.michelinimauro.it □ [Modelli di testo](#) □ [SCI](#) □ [La costituzione di una SCI](#) □ [Modello di Statuto di una SCI in italiano](#)

Per un modello di cambio di Amministratore, si veda:

www.michelinimauro.it □ [Modelli di testo](#) □ 1) [SCI](#) □ [Cambio di Amministratore di una SCI.](#)

Non necessariamente l'amministratore "gérant" viene nominato in sede di redazione e di firma dell'atto costitutivo "statuts"; normalmente si rende pertanto necessario provvedere immediatamente alla sua nomina, con un verbale di assemblea generale ordinaria.

Le spese di costituzione

Se i soci fanno appello ad un consulente, per la costituzione della loro SCI, gli onorari praticati, si avvicinano normalmente ai 1.000 € HT, ai quali bisogna aggiungere le spese vive di costituzione (annuncio sul giornale di annunci legali) per un importo di circa 500 €.

Se la società è assoggettata all'IS, gli onorari e le spese di costituzione sono immediatamente deducibili fiscalmente nel corso dell'esercizio, mentre se la società è assoggettata all'IR, come spese di costituzione, esse si sommano al prezzo del bene immobile ma, siccome gli ammortamenti nel reddito fondiario non sono deducibili fiscalmente, esse pur facendo parte dell'attivo del bilancio, non costituiscono un costo immediatamente deducibile fiscalmente, ma solo in sede di cessione del bene immobile.

La fiscalità degli apporti

Per costituire una società civile immobiliare, i soci possono effettuare degli apporti, sia in numerario, cioè con del denaro contante, sia in natura, per esempio apportando un bene immobile.

Questi apporti sono in principio remunerati da delle quote della SCI; sono degli apporti cosiddetti a titolo puro e semplice, mentre gli apporti a titolo oneroso, come per esempio l'apporto di un bene immobile con la presa in carico del rimborso del prestito, sono assoggettati come le vendite, al tasso del 5% (se la società è all'IR).

Per contro, se la società è all'IS, il solo apporto di un bene immobile, anche senza prestito, alla SCI, è considerato come un apporto a titolo oneroso e assoggettato al tasso del 5%.

Imposta di registro sugli apporti a una SCI

Tipo d'apporto	Apportatore	SCI beneficiaria dell'apporto assoggettata all':	
		IR	IS
Numerario	Persona fisica	Esonero	Esonero

Immobile a uso abitativo	Persona fisica	Esonero	5% che l'apporto sia <u>a titolo oneroso</u> o <u>a titolo puro e semplice</u>
--------------------------	----------------	---------	--

F. Quali sono le sue caratteristiche?

La SCI resta una società con una base societaria ristretta, principalmente a carattere familiare, o, se essa è stata creata con altri soci, che non hanno un legame familiare tra di loro, l'“intuitu personae” deve comunque prevalere.

Nonostante che essa sia normalmente costituita da persone fisiche, la presenza di persone giuridiche può essere auspicabile principalmente in materia di imposte, di donazione e di successione.

G. Quali sono i criteri di scelta alla base della sua costituzione?

Il fatto di mettere un progetto a medio e lungo termine al centro di un gruppo familiare o di un gruppo di investitori.

H. Quali attività si possono gestire?

L'attività di una SCI deve rimanere civile, cioè una SCI è costituita normalmente in vista della locazione non ammobiliata di beni immobili. Quando la stessa società affitta invece in locazione ammobiliata, essa è considerata fiscalmente come una società commerciale, con tutte le sue conseguenze dal punto di vista fiscale.

L'opzione all'IS concerne ovviamente solo le società che fanno della locazione non ammobiliata, perché se facessero della locazione ammobiliata, esse sarebbero automaticamente all'IS.

2.1.1. Il bilancio e la sua approvazione (10 buone ragioni per farlo e approvarlo):

2.1.1.1. Perché lo prevede lo statuto

Le SCI non sono obbligate a tenere una contabilità “commerciale”, salvo se lo statuto lo prevede; ad ogni buon conto, una contabilità “commerciale” è obbligatoria quando la SCI è soggetta all'IS, quando è soggetta alla TVA e quando uno dei soci è una persona giuridica e in conseguenza soggetta alle regole dei BIC/IS.

Vedi per un modello di piano dei conti di una SCI:

www.michelinimauro.it □ [Modelli di testi](#) □ [SCI](#) □ [Piano dei conti di una SCI.](#)

2.1.1.2. Per non far venir meno l'“intuitu personae” e ricadere nella comunione di beni pro-indiviso.

Vedi prospetto precedente al punto C. “SCI o comunione di beni pro indiviso”.

2.1.1.3. Per poter praticare gli ammortamenti

Se gli ammortamenti non sono praticati costantemente, può succedere che, al momento dell'entrata di nuovi soci, soggetti all'IS, in una SCI fino ad allora detenuta esclusivamente da delle persone fisiche, che la costringe a determinare il suo risultato secondo le regole contabili applicabili ai BIC/IS, la SCI sia obbligata a praticare l'ammortamento dei beni immobili, già a partire dalla loro data di acquisto, anche se solo restano deducibili gli ammortamenti corrispondenti alla frazione del valore d'acquisto che non è già reputato essere stato ammortizzato alla data dell'entrata di un nuovo socio soggetto all'IS (Ed. Francis Lefebvre, Mémento pratique, Fiscal, 37790).

La prassi di non contabilizzare gli ammortamenti in una SCI, quando la SCI, né uno dei suoi soci, sia soggetto all'IS, come lo si vede praticare spesso, perché gli ammortamenti non sono deducibili fiscalmente, non permette di verificare il valore economico reale dei beni immobili, che deve prendere in conto lo stato, il deperimento e la vetustà dell'immobile.

Nonostante che questo ammortamento non possa avere fiscalmente alcuna incidenza, nel caso di cessione di quote, di donazioni di quote o di trasmissione di quote "mortis causa", siccome in questi casi bisogna reintegrare il valore venale del bene alla data di cessione delle quote, della loro donazione o della loro trasmissione "mortis causa", al posto del valore contabile del bene immobile, la presenza degli ammortamenti meglio rappresenta il valore economico dell'investimento.

Se, per contro, la SCI è soggetta all'IS, gli ammortamenti sono già stati obbligatoriamente contabilizzati, in funzione della durata d'utilizzo del bene.

2.1.1.4. Perché nel caso di passaggio dall'IR all'IS bisogna ricostituire una situazione patrimoniale certa

Vedi paragrafo "Il passaggio dall'IR all'IS: sue conseguenze".

2.1.1.5. Per avere i dati essenziali per la compilazione del quadro RW, quali il capitale sociale ed i finanziamenti soci

Vedi paragrafo 1.4.3. "Le conseguenze sul modello Unico".

2.1.1.6. Perché attraverso il capitale sociale ed i finanziamenti soci è possibile determinare, in caso di litigio tra i soci, i rispettivi apporti fatti alla SCI

L'esperienza di parecchi casi concreti vissuti professionalmente, mi portano ad avere una particolare attenzione su questo punto:

Perché c'è una difficoltà, da parte del commercialista, a determinare l'origine e la destinazione dei fondi, dovendo avere a disposizione tutte le contabili che giustificano l'entrata e l'uscita dei fondi nella società e, soprattutto, l'identità dell'apportante e del/i reale/i beneficiario/i; e perché questa attenzione deve applicarsi a un tempo ai soci che non hanno un legame familiare tra loro, così come, ai soci che hanno un legame familiare. La rottura

del matrimonio, il divorzio, la convivenza, l'unione civile, il nuovo matrimonio, sono tutte situazioni che impongono di prendere nota di colui che ha fatto l'apporto e di colui che ne è stato il reale beneficiario. Bisogna prendere in conto il contratto di matrimonio, l'esistenza di un atto di separazione dei beni, e fornirne la prova su giustificativo. Ogni socio deve poi poter convalidare gli apporti fatti e, se gli apporti non sono stati preliminarmente dibattuti e approvati da una Assemblea Generale Ordinaria dei soci, occorre quantomeno che essi siano poi approvati al momento dell'A.G.O. che delibera sul bilancio. Meglio ancora se ogni socio, che ha fatto gli apporti, possa controfirmare il verbale dell'A.G.O che riporta tali apporti fatti.

2.1.1.7. Perché in caso di recesso di un socio con attribuzione di beni immobili al socio, il notaio chiede una situazione patrimoniale aggiornata

In questa situazione patrimoniale, bisogna integrare contabilmente i beni immobili posseduti dalla SCI, al loro valore venale; bisogna anche prendere in considerazione gli apporti nel conto finanziamento soci effettuati dagli altri soci. Senza dei conti precisi e fedeli, è impossibile valutare il valore della quota del socio che recede.

Il recesso di un socio può essere la conseguenza del disaccordo in seno alla SCI o di una sua spontanea volontà.

C'è recesso di un socio della SCI quando il socio lascia la SCI senza essere sostituito da un'altra persona. Si effettua spesso sotto la forma di una ripartizione parziale di attivo con riduzione del capitale sociale della SCI, per l'importo nominale della quota.

Sul piano civilistico la riduzione del capitale sociale si analizza come una cessione di quote; le formalità di pubblicità sono le stesse. Il formalismo da rispettare per la modifica dello statuto è lo stesso (tenuta di una Assemblea Generale Straordinaria). In seguito al recesso, il socio ha diritto al rimborso del controvalore della sua quota. In assenza di accordo amichevole, il valore è fissato da un esperto; facendone formale domanda, il socio può anche ritirare l'apporto in natura a suo tempo effettuato, così come prendere altri beni sociali, con l'accordo di tutti i soci.

Sul piano fiscale, il recesso di un socio comporta le stesse conseguenze di una riduzione del capitale sociale.

L'atto che constata la riduzione del capitale sociale deve essere registrato.

Normalmente, per le SCI all'IR, l'operazione è soggetta ad imposta di registro nella misura del 2,5% sulla riduzione del capitale mediante rimborso in contanti, sulla riduzione del capitale per l'attribuzione di un bene della SCI quando questi era stato acquistato da quest'ultima, mentre nessuna imposta di registro è esigibile se chi recede riprende il bene apportato da lui stesso, a suo tempo, alla SCI.

Per quel che riguarda le imposte dirette, per colui che recede, le conseguenze differiscono secondo che la SCI sia soggetta all'IS o all'IR.

Se la SCI è soggetta all'IS la riduzione del capitale e il rimborso delle quote si analizza come una distribuzione di dividendi.

Se la SCI è soggetta all'IR nessuna tassazione è prevista per la riduzione del capitale per rimborso in contanti, mentre in caso di attribuzione di un bene immobile della SCI l'operazione sarà tassabile secondo il regime delle plusvalenze immobiliari, come se la SCI avesse venduto il bene immobile.

Il socio può anche essere escluso dalla società dagli altri soci; spesso succede quando un socio ostacola il buon andamento della SCI e al fine di sbloccare la situazione.

2.1.1.8. 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

Vedi considerazioni espresse nel paragrafo precedente.

Una SCI cessa quando c'è la radiazione presso il RCS; per arrivare alla radiazione di una SCI bisogna innanzitutto che ci sia un'assemblea dei soci che pronunci lo scioglimento della società. Una volta che questo scioglimento sia depositato al "Greffé", l'amministratore della società può cominciare la procedura di liquidazione della SCI e i soci possono ripartirsi l'attivo sociale.

I casi più ricorrenti di scioglimento, liquidazione, ripartizione e chiusura di una SCI sono:

- Il disaccordo tra i soci che paralizza il funzionamento della società
- Lo scioglimento anticipato deciso dai soci in assenza di eredi o nella necessità di ripartirsi l'attivo sociale
- Per decisione pronunciata dal Tribunale alla domanda di un socio nei confronti di un altro socio che non ha eseguito le sue obbligazioni
- In caso di cessazione dell'attivo della società una volta venduto tutto il patrimonio immobiliare e in assenza di un progetto di ricostituzione del patrimonio immobiliare
- A seguito del decesso di uno dei due soci facenti parte della stessa famiglia
- A seguito della domanda di recesso da parte di un socio.

2.1.1.9. Perché in caso di radiazione dalla Camera di Commercio ("RCS") è necessario produrre il bilancio finale di liquidazione

Senza avere lo storico contabile della vita della SCI, è impossibile determinare il valore della quota da attribuire a ciascun socio alla fine della vita della società.

Per poter radiare la società occorre vendere tutti i beni immobili o attribuire gli stessi, in tutto o in parte, ai soci o ad alcuni di essi o ad uno soltanto, sempre mediante conguagli con gli altri soci. Per un esempio di atto di attribuzione di un bene immobile si veda: www.michelinimauro.it □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1. La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) □ 1.10. Plus-valenza immobiliare □ L'attribuzione di un immobile ad un socio italiano. Data 02/04/2014.

2.1.1.10. Perché in caso di trasferimento della sede legale di una SCI in Italia, bisogna avere una situazione patrimoniale aggiornata

Per il trasferimento della sede legale di una SCI all'IR, in Italia, non in continuità giuridica, si veda: www.michelinimauro.it □ [Modelli di testo](#) □ [SCI](#) □ [Trasferimento della sede sociale di una SCI in Italia non in continuità giuridica](#)

Per il trasferimento della sede legale di una SCI all'IR, in Italia, in continuità giuridica, si veda: www.michelinimauro.it □ [Modelli di testo](#) □ [SCI](#) □ [Trasferimento della sede sociale di una SCI in Italia in continuità giuridica](#)

Quale sarà la fiscalità di una SCI prima “francese”, all'IR, che si trasferisce in Italia non in continuità giuridica (società semplice) o in continuità giuridica?

Dal lato francese, non ci saranno dei cambiamenti significativi: precedentemente la SCI all'IR faceva la dichiarazione 2072 e i soci la dichiarazione 2042-2044 ed essi continueranno a fare le stesse dichiarazioni dei redditi dopo il trasferimento della sede legale in Italia.

Dal lato italiano, ci sarà un allineamento di tutto il percorso dichiarativo da parte italiana su quella francese e questo sia per la SCI che per i soci; la SCI all'IR (rectius Società Semplice o SCI francese in continuità giuridica) presenterà in Italia la sua dichiarazione dei redditi Modello Redditi Società di persone (SP), mentre i soci presenteranno la loro dichiarazione dei redditi Modello Redditi Persone fisiche (PF) Quadro RH casella 12 e Quadro CR (o in alternativa la dichiarazione dei redditi Modello 730, Quadro D, casella 4). Questo permetterà di allineare il reddito da dichiarare in Italia, come reddito di partecipazione, e quindi di raggiungere la perfetta neutralità fiscale da entrambi i lati.

Attenzione alle possibili ripercussioni, nel caso di realizzazione di plusvalenze immobiliari, derivanti dall'applicazione dell'articolo 67 del TUIR (per il calcolo del decorso dei 5 anni).

Mantenendo la sede legale in Francia si applicano invece le disposizioni citate al punto 2.1.5.3.

Le SCI all'IS non sono invece interessate al trasferimento della sede legale in Italia, in quanto, essendo imposte all'IS in Francia, sia dal lato francese, che dal lato italiano, la distribuzione di somme eccedenti il finanziamento soci, se esistente, sarà sempre considerata, tanto dal lato francese, che dal lato italiano, come una distribuzione di dividendi (vedi sempre le disposizioni di cui al punto 2.1.5.3).

2.1.1.11. Antiriciclaggio (“lutte antiblanchiment”) (LAB)

Perché non avendo una contabilità “commerciale” sarà impossibile effettuare il controllo sull'origine dei fondi.

2.1.1.12. Beneficiario effettivo

Idem. Vedi punto precedente.

2.1.1.13. La data certa

Perché il deposito del bilancio presso il “Greffé” permette d’avere la data certa del bilancio approvato.

2.1.1.14. Dichiarazione di successione

Perché in caso di dichiarazione di successione, bisogna innanzitutto dedurre in dichiarazione il finanziamento soci del socio deceduto, per poi reintegrarlo nell’attivo della base imponibile della successione.

2.1.5. Le SCI sono all’IR, per i loro beni immobili locati non arredati:

2.1.5.1. 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

Le SCI danno normalmente i loro beni immobili in locazione o ne conferiscono il godimento ai loro soci. Il loro oggetto deve essere ben precisato nello statuto.

Attenzione:

Per contro, quando lo statuto prevede nell'oggetto sociale un'attività di costruzione d'immobili in vista della rivendita, la società passa immediatamente all'IS, con tutte le sue conseguenze fiscali. La stessa cosa si verifica se la società civile immobiliare effettua delle vendite di immobili in modo ricorrente, o degli acquisti in vista della rivendita. Anche in questo ultimo caso, la società non è più considerata dall'amministrazione fiscale francese una società civile, ma una società commerciale di tipo “marchand de biens”, con tutte le sue conseguenze fiscali.

Sola è ammessa la possibilità, per una SCCV (Società Civile di Costruzione e Vendita) di avere un oggetto sociale di costruzione di un immobile in vista della rivendita, quando essa risponde a determinate condizioni.

Se la SCI tiene solamente dei beni immobili a disposizione dei soci, la società non genera alcun reddito imponibile. Solo restano dovute la “taxe foncière” e la “taxe d'habitation”.

Se per contro il bene immobile è locato non ammobiliato, o arredato della sola cucina, ma non è fornito di mobilio per essere abitabile, la società è soggetta all' IR (Articolo 8 CGI).

Il risultato della SCI non è direttamente imponibile a nome della società, ma a nome dei soci. Ciascuno di essi è imposto in ragione della sua quota nel risultato, tanto all'imposta sul reddito (2042-2044), se egli è soggetto a questa imposta (privato, persona fisica), tanto all'IS (dichiarazione 2065) per le imprese assoggettate all'IS o al BIC (dichiarazione 2031) per le imprese assoggettate all'IR.

La SCI deposita la dichiarazione del suo risultato mediante lo stampato 2072C o 2072S, secondo i casi, mentre i soci persone fisiche (privati) devono dichiarare, per la loro quota, i loro redditi, come reddito fondiario, nella dichiarazione n° 2042-2044.

Nella determinazione del risultato imponibile, sono deducibili tra gli altri:

- le spese di riparazione sostenute,
- la “taxe foncière”,
- le spese dell'amministratore riconducibili alla gestione,
- I premi assicurativi legati ai beni immobili,
- le spese di procedura.

Non sono deducibili tra gli altri:

- gli ammortamenti,
- i lavori che sono stati messi a carico del locatario,
- le spese di corrispondenza, perché sono deducibili solamente a forfait.

La “taxe foncière” è a carico della società, mentre la “taxe d'habitation” è a carico del locatario.

Per passare dal risultato contabile, al risultato fiscale, bisogna tener conto almeno delle osservazioni seguenti:

- gli ammortamenti non sono deducibili,
- gli altri costi non pagati non sono deducibili,
- gli affitti non incassati non sono imponibili.

Quando una società all'IR distribuisce un importo, a suo tempo messo in riserva, o un utile riportato a nuovo, che può essere considerato, dal punto di vista italiano, un “dividendo”, vedi le disposizioni citate al punto 2.1.5.3, questo “dividendo”, dal lato francese, non è normalmente imposto a livello dei soci, poiché corrisponde ad un utile che è già stato imposto presso i soci attraverso la dichiarazione 2042-2044 nell'anno di imposizione e per trasparenza.

Questo in via teorica, perché possono comunque verificarsi dei casi in cui l'utile, messo in riserva, non è stato a suo tempo tassato; ad esempio, questo può succedere nel caso in cui la SCI ottenga un rimborso assicurativo per l'estinzione dei mutui bancari a seguito del decesso del socio-amministratore (“gérant”); così come, al contrario, casi in cui possiamo avere un bilancio d'esercizio che chiude con una perdita, mentre poi la società chiude con

un reddito imponibile, ad esempio per effetto degli ammortamenti che non sono deducibili fiscalmente.

Tutto questo crea ovviamente un disallineamento, non solo tra il risultato d'esercizio di bilancio ed il risultato d'esercizio imponibile fiscalmente in Francia, ma soprattutto in sede di distribuzione di somme ai soci, di cui occorrerà rintracciarne l'origine. Di conseguenza, prendendo come riferimento l'istanza d'interpello (www.michelinimauro.it □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [2. Immobile detenuto direttamente](#) □ [2.1. SCI](#) □ [2.1.3. SCI e riflessi fiscali in Italia sul quadro RL e sul quadro CR](#) □ [Interpello SCI e risposta Agenzia delle Entrate.](#)) che consente la detrazione in Italia delle imposte sul reddito pagate in Francia a titolo personale, come se fossero state pagate dalla SCI, sarebbe utile suddividere, nel primo caso (rimborso assicurativo), l'utile maturato e messo in riserva o portato a nuovo, tra l'utile tassato e l'utile non tassato, perché esonerato fiscalmente, e nel secondo caso (ammortamenti non deducibili fiscalmente) tra la perdita d'esercizio e le imposte comunque pagate per conto dei soci che, da un lato andranno a decurtazione del loro finanziamento soci, ma che dall'altro rappresenteranno in futuro un credito d'imposta nei confronti dell'erario italiano. Di tutto ciò occorrerà almeno darne una spiegazione nella nota integrativa ("annexe"), perché, il giorno in cui fossero distribuite delle somme a titolo di "dividendo", tali imposte sul reddito, pagate a titolo personale, seppur attraverso il veicolo societario, sarebbero deducibili in Italia e si rischierebbe che, non avendone la traccia nella documentazione contabile, esse andrebbero definitivamente perdute.

Nota bene:

Il problema diventa ancora più evidente in sede di liquidazione e di chiusura della SCI; perché in tal caso, tutte le somme che vengono distribuite, al di là del rimborso del capitale sociale e del rimborso del finanziamento soci, sono evidentemente dei "dividendi" tassabili in Italia sulla base dell'articolo 73 lettera d del T.U.I.R.

2.1.5.2. Reddito: "régime Micro-Foncier" (dichiarazione 2072 per la SCI e dichiarazione 2042/2044 per i soci persone fisiche)

Il regime "Micro-Foncier" è applicabile automaticamente, salvo opzione per il regime "réel" d'imposizione dei redditi fondiari, quando le condizioni seguenti sono riunite:

- i redditi fondiari provengano dalla locazione non ammobiliata,
- l'importo annuale dei redditi fondiari lordi percepiti non ecceda 15.000 €, quale che sia la durata della locazione in corso d'anno,
- i soci che danno in locazione degli immobili non ammobiliati siano soggetti al regime "Micro-Foncier", se il detentore delle quote è ugualmente proprietario di almeno un immobile dato in locazione non ammobiliata.

2.1.5.3. I riflessi sul modello Redditi Persone fisiche e sul modello 730

[Interpello SCI e risposta Agenzia della Entrate:](#)

www.michelinimauro.it □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 2. Immobile detenuto direttamente □ 2.1. SCI □ 2.1.3. SCI e riflessi fiscali in Italia sul quadro RL e sul quadro CR □ Interpello SCI e risposta Agenzia delle Entrate.

L'Agenzia delle Entrate ha ribadito che non fa alcuna distinzione tra SCI all'IR e SCI all'IS in quanto in entrambi i casi applica l'articolo 73 primo comma lettera d che recita che: "le società....., con o senza personalità giuridica, non residenti nel territorio dello Stato sono soggette all'imposta sul reddito delle società."

Si veda anche il punto 2.1.1.10.

2.1.6. Le SCI sono all'IS, per i loro beni immobili locati arredati ("meublés")

2.1.6.1. Reddito: regime "BIC –réel normal" o "réel simplifié" (dichiarazione 2065 per la SCI, senza 2042 per i soci persone fisiche)

Le SCI sono all'IS per i loro beni immobili locati arredati o se hanno almeno il 10% delle entrate totali che provengono dalla locazione ammobiliata, o su opzione.

L'Amministrazione Fiscale consente che le Società Civili Immobiliari che effettuano accessoriamente delle operazioni commerciali (locazione ammobiliata) non siano soggette all'IS, quando la soglia del 10% non è superata sulla media delle entrate totali calcolata su un periodo di 4 anni (Ed. Francis Lefebvre, Mémento pratique Fiscal, 37785).

Sono ugualmente esonerate le SCI che affittano temporaneamente (esempio Festival di Cannes o Grand Prix di Monaco) i loro beni immobili.

Le SCI all'IS presentano una dichiarazione "impôt sur les sociétés" n°2065.

Esempi di dichiarazioni 2065 in regime normale:

www.michelinimauro.it □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 2. Immobile detenuto direttamente da una SCI □ 2.1.4. SCI detenuta da una SRL □ Déclaration 2065 régime normal

Esempi di dichiarazioni 2065 in regime semplificato:

www.michelinimauro.it □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 2. Immobile detenuto direttamente da una SCI □ 2.1.4. SCI detenuta da una SRL □ Déclaration 2065 régime réel simplifié

Le SCI all'IS sono imponibili secondo le stesse regole dei BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

Tutti i costi sono imputati sull'insieme dei ricavi, ivi compreso gli ammortamenti.

I soci della SCI all'IS, in caso di distribuzione di dividendi, sono tassati nella categoria dei redditi mobiliari e devono sostenere personalmente, in ragione dei dividendi percepiti,

l'imposta sul reddito (o l'imposta sulle società/IS, se si tratta di soci assoggettati essi stessi a detta imposta). (Ed. Francis Lefebvre, Mémento pratique Fiscal, 35550).

Nota bene:

In merito alla ritenuta di acconto, in sede di distribuzione dei dividendi si veda :

www.michelinimauro.it □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [2. Immobile detenuto direttamente da una SCI \(Società civile immobiliare\)](#) □ [2.1. SCI](#) □ [2.1.11 Dividendi](#) □ [FORMULAIRE N°2777-SD Revenus de capitaux mobiliers - Prélèvement et retenue à la source](#)

2.1.6.2. I riflessi sul modello Redditi Persone fisiche e sul modello 730

Interpello SCI e risposta Agenzia della Entrate:

www.michelinimauro.it □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [2. Immobile detenuto direttamente](#) □ [2.1. SCI](#) □ [2.1.3. SCI e riflessi fiscali in Italia sul quadro RL e sul quadro CR](#) □ [Interpello SCI e risposta Agenzia delle Entrate.](#)

L'Agenzia delle Entrate ha ribadito che non fa alcuna distinzione tra SCI all'IR e SCI all'IS in quanto in entrambi i casi applica l'articolo 73 primo comma lettera d che recita che: "le società....., con o senza personalità giuridica, non residenti nel territorio dello Stato sono soggette all'imposta sul reddito delle società."

Si veda anche il punto 2.1.1.10.

2.1.7. Trasferimento della sede legale della SCI dalla Francia all'Italia NON in continuità giuridica

www.michelinimauro.it □ [Modelli di testo à SCI](#) □ [Trasferimento della sede sociale di una SCI in Italia non in continuità giuridica](#)

Si veda anche il punto 2.1.1.10.

2.1.8. Trasferimento della sede legale della SCI dalla Francia all'Italia IN continuità giuridica

www.michelinimauro.it □ [Modelli di testo](#) □ [SCI à Trasferimento della sede sociale di una SCI in Italia in continuità giuridica](#)

Si veda anche il punto 2.1.1.10.

2.2. LA PLUSVALENZA («LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

»)

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

DIVERSI ESEMPI DI DICHIARAZIONE N2048-IMM-SD

Caso 1: SCI con costruzione dell'immobile per la parte relativa all'immobile

www.michelinimauro.it à Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1. La fiscalità immobiliare per i non residenti □ 1.15. La dichiarazione 2048-IMM-SD □ 1.15.3. La dichiarazione 2048-IMM-SD per SCI con costruzione dell'immobile

Caso 2: SCI con costruzione dell'immobile per la parte relativa al terreno

www.michelinimauro.it □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1. La fiscalità immobiliare per i non residenti □ 1.15. La dichiarazione 2048-IMM-SD □ 1.15.2. La dichiarazione 2048-IMM-SD per SCI □ Dichiarazione 2048-IMM-SD per SCI Esempio 2 terreno

Caso 3: SCI con attribuzione del/dei bene/i al/ai socio/i

www.michelinimauro.it □ Biblioteca à Gestione del patrimonio □ 1. La fiscalità immobiliare per i non residenti □ 1.15. La dichiarazione 2048-IMM-SD □ 1.15.2. La dichiarazione 2048-IMM-SD per SCI □ Dichiarazione 2048-IMM-SD per SCI Esempio 3

Caso 4: SRL italiana cessione dell'immobile

www.michelinimauro.it □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1. La fiscalità immobiliare per i non residenti □ 1.15. La dichiarazione 2048-IMM-SD □ 1.15.1. La dichiarazione 2048-IMM-SD per SRL italiana □ Esempio 1

Caso 5: SRL italiana, attribuzione del/dei bene/i al/ai socio/i

www.michelinimauro.it □ Biblioteca à Gestione del patrimonio □ 1. La fiscalità immobiliare per i non residenti □ 1.15. La dichiarazione 2048-IMM-SD □ 1.15.1. La dichiarazione 2048-IMM-SD per SRL italiana □ Esempio 2

2.2.1.1. Come si calcola

Vedi 1.3.1.

2.2.1.2. Il tasso d'imposizione

Vedi 1.3.2.

2.2.1.3. Come deve essere pagata

Vedi 1.3.3.

2.2.2. La plusvalenza per le società all'IS (2065)

2.2.2.1. Come si calcola

La plusvalenza realizzata al momento della vendita di un bene immobile è imputata sul conto economico dell'esercizio e tassata secondo le regole ordinarie (modello DGFIP n° 2015/259G) come qualunque altra società commerciale.

2.2.2.2. Il tasso d'imposizione

Il tasso d'imposizione ordinario è attualmente il 26.5% (o 15 % per l'anno d'imposta 2021). La plusvalenza, in sede di calcolo, si sdoppia in plusvalenza a breve termine e plusvalenza a lungo termine. La prima tiene conto degli ammortamenti fino alla data della vendita del bene immobile, mentre la seconda costituisce la vera e propria plusvalenza. Quest'ultima, per eccezione, è tassata al 19%.

2.3. I RIFLESSI DELLE PLUSVALENZE IN ITALIA, NELL'AMBITO DELLA CESSIONE DI QUOTA DI UNA SCI

Articolo 13, primo comma della Convenzione tra Italia e Francia per evitare le doppie imposizioni sul reddito e sul patrimonio, con protocollo e scambio di note, firmata a Venezia il 5 ottobre 1989):

Gli utili provenienti dall'alienazione di beni immobili di cui all'articolo 6 sono imponibili nello stato dove tali beni sono situati.

Il protocollo al punto 8 lettera a) stabilisce che, per quanto concerne l'articolo 13, gli utili derivanti dall'alienazione di azioni, quote o partecipazioni in una società o in una persona giuridica che possiede beni immobili situati in uno Stato, i quali, secondo la legislazione di tale Stato, sono sottoposti allo stesso regime fiscale degli utili derivanti dall'alienazione di beni immobili, sono imponibili in detto Stato.

Ne consegue che l'utile derivante dall'alienazione delle quote delle SCI è sempre imponibile in Francia.

In Italia si applica l'articolo 67 primo comma, lettera c del T.U.I.R. che prevede che in presenza di una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria e di titoli superiori al 25%, nella categoria delle altre partecipazioni, le cessioni di partecipazioni siano considerate redditi diversi tassabili in base al suddetto articolo.

Di conseguenza, possono profilarsi due casi:

1. se la partecipazione ceduta non supera il 25%, essa è tassabile unicamente in Francia;
2. se la partecipazione ceduta supera il 25% c'è una tassazione concorrente tra Italia e Francia.

Per i riflessi in Italia si veda: www.michelinimauro.it □ [Le Convenzioni contro le doppie imposizioni](#) □ [4.Art.13 Convenzione Francia-Italia](#) □ [Capital gain di fonte estera con imposta del 26%. 11/02/2019](#)

3. LE SOCIETÀ (ITALIANE)

3.1. Bene immobile inserito nell'attivo dello stato patrimoniale di una società italiana, locato o messo a disposizione dei soci, assoggettata all'IRES (SPA, SRL) (articolo 209 CGI).

Quando una società italiana è proprietaria di un bene immobile locato in Francia, è tenuta a depositare la dichiarazione sull'Imposta delle Società (IS) n°2065, per dichiarare il reddito ivi prodotto.

Analogamente, per il bene immobile messo a disposizione dei soci, la società italiana è tenuta a depositare la stessa dichiarazione sull'Imposta delle Società (IS) n°2065, per dichiarare il reddito a titolo di "benefit", stimato tra il 3% e il 7%, del valore venale del bene immobile, a seconda della sua ubicazione, valutato al 1° gennaio di ogni anno, prendendo come base di riferimento il valore dichiarato nella dichiarazione 2746.

Tale percentuale viene stabilita, solitamente, di comune accordo con l'amministrazione fiscale, contattando l'ispettore competente per territorio in cui è ubicato il bene immobile.

Regime Bic "Réel"

Regime in contabilità ordinaria: il reddito imponibile è dato dalla differenza tra i ricavi ed i costi d'esercizio, deducibili fiscalmente.

Si dichiarano le locazioni e le spese rimborsate dall'inquilino, così come le spese sostenute, ad esempio la «Taxe Foncière», gli «Appels de Fonds» del condominio, eventuali spese legali o per la redazione della dichiarazione dei redditi, ecc. («liasse fiscale», tabelle da 2050 a 2059). Nel caso di bene immobile messo a disposizione dei soci, il ricavo è costituito dal reddito a titolo di «benefit» stimato come sopra.

Il risultato fiscale viene poi riportato sul quadro C della dichiarazione 2065.

N.B.: Gli ammortamenti sono deducibili fiscalmente nella misura del 2% del valore dell'immobile. Vedi comunque tabella: 1.1.3.2.2. – Ammortamenti.

L'utile è assoggettato alle seguenti aliquote (dal periodo d'imposta 2023):

15% fino 42.500€ di reddito imponibile (*)
25% per la parte eccedente.

(*) Per beneficiare dell'aliquota ridotta, il capitale deve essere detenuto per almeno il 75% da persone fisiche.

Se l'imposta annua dovuta supera i 3.000 €, oltre al saldo, sono dovuti anche gli acconti, che devono essere pagati trimestralmente nello stesso periodo d'imposta.

La dichiarazione 2065 deve essere presentata dalla società all'ufficio imposte competente, dove è situato il bene immobile, normalmente entro il 15 maggio per il formato elettronico. Tale data può subire annualmente degli spostamenti.

La dichiarazione 2065 deve essere presentata dalla società al SIEE NR quando la società detiene almeno 2 beni immobili che dipendono da 2 SIE differenti.

Il saldo dell'imposta IS, nonché della CRL (2,5% sugli incassi per i soli immobili ultimati da più di 15 anni), viene pagato tramite il modello 2572 entro il 15 aprile dell'anno N+1.

Gli acconti, se dovuti, vengono pagati tramite il modello 2571; la base di calcolo degli acconti è l'esercizio N-1.

Esempi di dichiarazioni 2065 in regime normale:

www.michelinimauro.it Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 2. Immobile detenuto direttamente da una SCI □ 2.1.4. SCI detenuta da una SRL □ Déclaration 2065 régime normal

Esempi di dichiarazioni 2065 in regime semplificato:

www.michelinimauro.it Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 2. Immobile detenuto direttamente da una SCI □ 2.1.4. SCI detenuta da una SRL □ Déclaration 2065 régime réel simplifié

3.2. Bene immobile inserito nell'attivo dello stato patrimoniale di una società italiana, locato o messo a disposizione dei soci, assoggettata all'IRPEF da parte dei soci. (SNC, SAS, SS).

La società italiana soggetta all'IRPEF (da parte dei soci), è tenuta a dichiarare sulla dichiarazione 2072 l'assenza di reddito, in quanto l'immobile non è locato, ma messo a disposizione dei soci.

È oramai diventato obbligatorio presentare una dichiarazione 2072 anche se a zero.

3.3. Detenzione di una quota di una SCI francese da parte di una società italiana

Nel caso di detenzione di una quota di una SCI, da parte di una società di capitali italiana (SPA o SRL all'IRES), si possono presentare due situazioni, a seconda che la SCI sia all'IR o all'IS:

- sia soggetta all'IS, 1-perché ha dei ricavi provenienti dalla locazione ammobiliata ("meublé"), 2-ha tanto dei ricavi provenienti dalla locazione "vide" che dalla locazione ammobiliata ("meublé") ma quest'ultima in misura superiore al 10% del totale dei ricavi dichiarati (calcolati su una media di 4 anni), 3- su opzione.

- sia soggetta all'IR perché fa del «Foncier» o del «Micro-Foncier»,

A) Quando una società di capitali italiana (SPA o SRL) controlla una SCI soggetta all'IS (al 15 % - 25% a partire dall'anno d'imposta 2023), gli utili rimangono comunque tassabili unicamente in capo alla SCI; solo in caso di distribuzione dei dividendi, alla casa madre italiana, per la quota che le compete, questi ultimi sono esonerati dalla ritenuta alla fonte a condizione che:

1. La società francese distributrice sia soggetta all'IS al tasso normale;
2. La casa madre italiana beneficiaria detenga direttamente e ininterrottamente da 2 o più anni almeno il 20% del capitale;
3. La casa madre italiana beneficiaria abbia la sua sede di direzione effettiva in uno Stato membro della Comunità Europea (es. Italia);
4. La casa madre italiana beneficiaria sia soggetta all'IRES.

Una volta adempite queste condizioni, i dividendi sono esclusi da ritenuta e rientrano solamente nella base imponibile della casa madre italiana per il 5%, ai sensi dell'articolo 10 della Convenzione tra Italia e Francia per evitare le doppie imposizioni sul reddito e sul patrimonio, con protocollo e scambio di note, firmata a Venezia il 5 ottobre 1989.

B) Quando una società di capitali italiana (SPA o SRL) controlla una SCI soggetta all'IR, gli utili sono imputati per trasparenza ai soci e tassabili, per la quota parte detenuta dalla società di capitali italiana, al 15 % - 25% (a partire dall'anno d'imposta 2023) (IS). La base imponibile per la società di capitali italiana non è però determinata come per i soci persone fisiche, sulla base del criterio del reddito fondiario, ma è determinata sulla base del criterio del reddito d'impresa (vedasi paragrafo 3.1.).

Di conseguenza, la società italiana sarà tenuta a depositare la dichiarazione sull'Imposta delle Società (IS) numero 2065, per dichiarare pro quota il reddito che le riviene dalla sua partecipazione nella SCI.

Dovendo però applicare il criterio del reddito d'impresa e non quello del reddito fondiario, la società italiana si troverà a dover applicare ad esempio, tra gli altri, e pro quota, quegli ammortamenti che diversamente non sono invece deducibili con l'applicazione del criterio del reddito fondiario.

Questo determina sovente un'asimmetria tra il risultato fiscale dichiarato dal socio persona fisica della SCI (sovente in utile), ed il risultato fiscale dichiarato dal socio persona giuridica, società di capitali italiana, (sovente in perdita; con perdite riportabili) della SCI, proprio a causa dell'applicazione degli ammortamenti.

In caso di distribuzione di dividendi, invece, vedi le condizioni precedenti.

Nota bene:

Se, nell'ambito del patrimonio della SCI, un bene immobile è messo a disposizione dei soci, persone fisiche della SCI, che, sovente, sono anche i soci del socio persona giuridica, società di capitali italiana, tale bene immobile potrebbe essere ripreso a tassazione, o direttamente nell'ambito della dichiarazione dei redditi 2065 di quest'ultima, pro quota, come

benefit a favore dei soci, seguendo le disposizioni citate precedentemente al punto 3.1., o indirettamente via la dichiarazione 2072 della SCI.

Si veda: www.michelinimauro.it – 2.1.4.1. Verifica della contabilità di una SCI detenuta da una SRL e IFI per i soci

3.4. Calcolo delle plusvalenze

In caso di plusvalenza realizzata, in modo occasionale, al momento della cessione di un bene immobile, inserito nell'attivo dello stato patrimoniale di una società italiana (SPA o SRL), priva di stabile organizzazione, detenuto in Francia e locato o messo a disposizione dei soci, la società italiana sarà assoggettata ad un prelievo del 25%, a partire dall'anno d'imposta 2023 (mentre l'aliquota del 15% fino a 42.500€, non viene applicata trattandosi solo di un acconto), non liberatorio dell'IS.

Questo prelievo sarà calcolato e liquidato in sede di deposito da parte del Notaio che redige l'atto, della dichiarazione 2048-IMM-SD.

Questo importo del 25% sarà imputato successivamente sul saldo dell'IS, al momento della redazione e del deposito, l'anno successivo, della dichiarazione sull'Imposta delle Società (IS) numero 2065.

In caso di plusvalenza realizzata, in modo occasionale, al momento della cessione di un bene immobile, inserito nell'attivo dello stato patrimoniale di una società italiana (SNC o SAS), priva di stabile organizzazione, detenuto in Francia e locato o messo a disposizione dei soci, la società italiana soggetta all'IRPEF da parte dei soci, sarà assoggettata al prelievo del 19% a titolo di IR + 7,5% a titolo di prelievo unico di solidarietà, come "plus-value des particuliers" (vedi paragrafo 1.3.)

In questo caso occorrerà produrre al notaio tutta la documentazione necessaria a dimostrare che la società in questione (SNC o SAS) è proprio una società di persone assoggettata all'IRPEF da parte dei soci in Italia, e non all'IRES.

In caso di trasformazione di una società di capitali italiana (SPA o SRL) che possiede immobili in Francia, inseriti nell'attivo dello stato patrimoniale e priva di stabile organizzazione, in una società di persone (SNC, SAS, SS società semplice), non vi è emersione di plusvalenze latenti, se viene mantenuto lo stesso regime d'imposizione all'IS.

Se al contrario si opta per il regime dell'IR, le plusvalenze di trasformazione sono allora tassate sulla base della differenza tra il valore venale (alla data della trasformazione) ed il valore contabile, ed i relativi redditi vengono attribuiti per trasparenza ai soci (persone fisiche o persone giuridiche).

3.5. La tassa del 3% - Dichiarazione n°2746

Tutte le società italiane che possiedono, direttamente o indirettamente (per persona giuridica interposta o per più persone giuridiche interposte), uno o più beni immobili in

Francia, sono tenute a presentare la dichiarazione 2746, o una dichiarazione d'impegno, se intendono evitare il pagamento della tassa del 3% (vedi: www.michelinimauro.fr □ Biblioteca □ 1. Fiscalità Immobiliare per i non residenti □ 1.5 Tassa del 3% □ Modèle d'engagement – Taxe annuelle de 3%).

Con la dichiarazione d'impegno, s'informa l'amministrazione finanziaria francese che, fino a nuova comunicazione, i reali beneficiari della società (SRL, SPA, SNC, SAS, SS) sono quelli indicati proprio nella dichiarazione d'impegno.

La dichiarazione d'impegno sta comunque andando in desuetudine, visto che gli uffici oramai chiedono solo la dichiarazione 2746 dematerializzata.

Tale dichiarazione n°2746 va presentata per tutti i soggetti, persone giuridiche, interposti nella catena di controllo del bene immobile o della quota della SCI. Quindi si può verificare il caso che per lo stesso bene immobile, si presentino 3, 4 o 5 dichiarazioni n°2746.

Nel caso in cui fossimo di fronte a dei soggetti persone giuridiche, le cui quote fossero smembrate in nuda proprietà e usufrutto, nell'incertezza normativa esistente, è altamente consigliabile produrre la dichiarazione per entrambi.

Questo perché, questa dichiarazione, può essere la fonte di informazioni su cui appoggiarsi per calcolare l'IFI. Per l'IFI il dichiarante è l'usufruttuario (vedi paragrafo 1.2.6.).

Anche per i soggetti che possiedono un bene immobile in Francia o che controllano direttamente o indirettamente una SCI francese, e che hanno il domicilio fiscale a Monaco (così come per le SCI monegasche), è obbligatoria la presentazione della dichiarazione 2746.

Dal 01/01/2021 la dichiarazione n.2746 deve essere presentata telematicamente tramite il proprio spazio professionale.

È pertanto obbligatorio essere in possesso del numero Siren, che si richiede inviando il modulo EE0 al "Services des Impôts des Entreprises Étrangères" (SIEE NR), e, una volta ottenuto il numero Siren, attivare lo spazio professionale della società.

La dichiarazione 2746 viene presentata annualmente; tale dichiarazione, che scade normalmente il 15 maggio, impone di valutare annualmente il valore venale del bene immobile dichiarato; tale valore, a differenza di quasi tutte le altre imposte, è quello esistente al 1° gennaio dell'anno in cui si presenta la dichiarazione.

La presentazione della dichiarazione 2746, al posto della dichiarazione d'impegno, consente di dare un valore certo e attualizzato al bene immobile, e impone un monitoraggio annuale degli assetti societari, che evita il rischio di dimenticanze.

Per coloro che volessero comunque mantenere l'anonimato, senza indicare i reali beneficiari dei beni immobili, si rende necessario effettuare il pagamento della tassa del 3%.

La tassa del 3% non è comunque liberatoria né dell'Imposta sulle Società (IS), né dell'Imposta sul Reddito (IR).

Si consiglia vivamente di depositare presso la Conservatoria dei registri immobiliari tutte le operazioni straordinarie (trasformazioni, fusioni, fusioni per incorporazione, scissioni), affinché si abbia un allineamento tra quanto risulta presso la Conservatoria dei registri immobiliari francesi, la contabilità italiana, la dichiarazione n°2072/2065 e la dichiarazione n°2746.

In sintesi:

- Società italiana (SRL, SPA, SNC, SAS, SS): esonerata dalla tassa del 3%, con il deposito annuale della dichiarazione 2746, (sia con la presentazione della dichiarazione d'impegno).
- Società civile immobiliare monegasca: esonerata dalla tassa del 3% solo con il deposito annuale della dichiarazione 2746.

Esempi di dichiarazioni 2746:

Caso 1 : Dichiarazione 2746 di una SRL italiana

www.michelinimauro.it à Biblioteca à Gestione del patrimonio à 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) à 1.5. Tassa del 3% à Dichiarazione 2746 di una SRL italiana

Caso 2 : Dichiarazione 2746 di una SRL italiana con una quota detenuta da un'altra SRL italiana

www.michelinimauro.it à Biblioteca à Gestione del patrimonio à 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) à 1.5. Tassa del 3% à Dichiarazione 2746 di una SRL italiana con una quota detenuta da un'altra SRL italiana

Caso 3 : Dichiarazione 2746 di una SRL italiana che detiene una quota di una SCI

www.michelinimauro.it à Biblioteca à Gestione del patrimonio à 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) à 1.5. Tassa del 3% à Dichiarazione 2746 di una SRL italiana che detiene una quota di una SCI

Caso 4 : Dichiarazione 2746 di una SRL con una quota detenuta da una Società Semplice

www.michelinimauro.it à Biblioteca à Gestione del patrimonio à 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) à 1.5. Tassa del 3% à Dichiarazione 2746 di una SRL con una quota detenuta da una Società Semplice

Caso 5 : Dichiarazione 2746 di una società semplice socia di una SRL italiana

www.michelinimauro.it à Biblioteca à Gestione del patrimonio à 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) à 1.5. Tassa del 3% à Dichiarazione 2746 di una società semplice socia di una SRL italiana