

SCI

Vadémécum pour les italiens... Et pas seulement.

PREFACE

Le présent travail, arrêté le 9 décembre 2014, qui n'est pas un précis en la matière, a été pensé, élaboré et écrit pour un public d'investisseurs ; il se présente ainsi comme un vadémécum pratique qui recense les cas les plus récurrents auxquels doit faire face l'investisseur.

L'investisseur italien est normalement novice en la matière ; au fur et à mesure qu'il procède dans son programme d'investissement en France, souvent sans que le programme soit programmé, il découvre les bienfaits, et les méfaits des SCI, pourtant une structure si connue en France.

Dans le présent ouvrage vous pouvez trouver quelques astuces qui pourront vous aider à mieux étoffer vos projets d'investissement.

Cette opera prima est le fruit de plusieurs années de travail et de recherche et va constituer certainement la pierre milliaire pour des ouvrages futurs.

Je tiens à remercier les personnes qui ont collaboré d'une façon ou d'une autre avec moi, notamment Maître Benoit Hervet, Notaire à Nice, Maître Umberto Ajello, Notaire à Milan, Maître Madjid Ioualalen, Avocat à Nice, Docteur Franco Balocco, Dottore commercialista à Alba, ainsi que la Chambre de Commerce d'Imperia, la Chambre de Commerce de Cuneo et l'Agenzia delle Entrate d'Imperia.

Et je m'excuse à l'avance avec les auteurs cités si leurs citations peuvent être mal placées ou pas tout à fait appropriées.

10 décembre 2014.

Mauro Michelini

SOMMAIRE

1. Le profil idéal de l'investisseur :
 - 1.1 Plus-value
 - 1.2 Revenu
 - 1.3 Croissance patrimoniale
 - 1.4 Donations et successions
2. Quelle est la différence entre investir en son propre nom ou à travers une SCI :
 - 2.1 Du point de vue juridique
 - 2.2 Du point de vue comptable
 - 2.3 Du point de vue fiscal
3. Pourquoi constituer alors une SCI :
 - 3.1 Qui peut la constituer
 - 3.2 En pleine propriété ou en nue-propriété et usufruit
 - 3.3 L'importance du statut
 - 3.4 Les frais de constitution
 - 3.5 La fiscalité des apports
 - 3.6 Quelles sont ses caractéristiques
 - 3.7 Quels sont les critères de choix à la base de sa constitution
 - 3.8 Quelles activités peut-on gérer
4. Les comptes annuels et leur approbation (10 bonnes raisons de les faire et de les approuver):
 - 4.1 Parce que les statuts le prévoient
 - 4.2 Pour ne pas voir disparaître l'intuitu personae et tomber dans l'indivision
 - 4.3 Pour pratiquer les amortissements
 - 4.4 Parce que dans le passage de l'IR à l'IS il faut reconstituer une situation patrimoniale certaine
 - 4.5 Pour avoir les données essentielles pour la compilation du « Quadro RW », telles le capital et les apports en compte courant
 - 4.6 Parce que moyennant le capital et les apports en compte courant il est possible de déterminer, en cas de différend entre les associés, les apports respectifs faits à la SCI
 - 4.7 Parce qu'en cas de retrait d'un associé avec attribution de biens immobiliers à l'associé, le notaire demande une situation patrimoniale à jour

4.8 Parce qu'en cas de dissolution, liquidation et partage d'une SCI avec attribution de biens immobiliers aux associés, le notaire demande une situation patrimoniale à jour

4.9 Parce qu'en cas de radiation au RCS il est nécessaire de produire le bilan final de liquidation

4.10 Parce qu'en cas de transfert du siège social d'une SCI à l'étranger, il faut avoir une situation patrimoniale à jour.

5 Les SCI sont à l'IR, pour leurs biens immobiliers loués vides :

5.1 Revenu : régime foncier déclaration 2072 (S simplifiée, C complète), pour la SCI et déclaration 2042/2044 pour les associés personnes physiques et déclaration 2065 pour les associés personnes morales

5.2 Revenu : régime micro-foncier (déclaration 2072 pour la société et déclaration 2042/2044 pour les associés personnes physiques)

5.3 Plus-value (imposée au nom des associés : IR + Prélèvements sociaux)

5.4 Donations et successions

6 Les SCI sont à l'IS, pour leurs biens immobiliers loués meublés :

6.1 Revenu : régime BIC-réel (déclaration 2065 pour la société, pas de 2042 pour les associés personnes physiques)

6.2 Plus-value (imposée au nom de la société)

6.3 Donations et successions

6.4 Tableau de synthèse sur le résultat imposable des SCI et sur les personnes physiques non résidentes.

6.5 Tableau de synthèse des dépenses :

a) Dépenses d'entretien

b) Dépenses de réparation

c) Dépenses d'amélioration

d) Exemples de dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement

e) Dépenses dissociables et indissociables

7 Le passage de l'IR à l'IS : ses conséquences

7.1 L'affectation du résultat d'une SCI

7.1.1 Lorsque l'associé est une personne morale

7.1.2 Lorsque l'associé est une personne physique

8 Le modèle Unico :

8.1 Quadro RW/IVIE/IVAFE Investimenti all'estero e/o attività estere di natura finanziaria –monitoraggio IVIE/IVAFE

8.2 Quadro RL – Redditi diversi (pour le revenu foncier)

8.3 Quadro CR – Crediti d'imposta (pour le revenu foncier)

8.4 Quadro RL – Redditi di capitale (pour le revenu mobilier : dividendes)

8.5 Quadro CR – Crediti d'imposta (pour le revenu mobilier: dividendes)

8.6 Quadro RL Sezione 2A Redditi diversi (pour les plus-values immobilières)

9 Les autres impôts :

9.1 La TVA

9.2 La taxe foncière

9.3 La taxe d'habitation

9.4 La taxe sur les logements vacants

9.5 La CFE

9.6 La CRL

9.7 L'ISF

Studio Mauro Michelini

1. Le profil idéal de l'investisseur :

1.1 Plus-value

L'investisseur et son conseil doivent d'abord examiner la stratégie dans le moyen et le long terme. Le changement de stratégie en cours de route est extrêmement dangereux, ainsi que les réorientations effectuées pour suivre les changements fiscaux ; si nous prenons par exemple les dernières années, seulement à propos des plus-values des particuliers, nous verrons bien que l'exonération des plus-values des particuliers, qui était au départ liée à l'échéance de 22 ans, après est descendue à 15 ans remontant par la suite à 30 ans et en redescendant encore à 22 ans en ce qui concerne l'IR, se stabilisant pourtant à 30 ans en ce qui concerne les prélèvements sociaux. Comme vous voyez, une stratégie basée uniquement sur la réduction de la charge fiscale, aurait dernièrement échoué suite aux chavirements du législateur.

Conseil : le profil de l'investisseur qui veut réaliser des plus-values est de celui qui doit effectuer des placements avec une vision sur le long terme sans se faire emporter par les changements fiscaux ; choisir les endroits qui ont un potentiel de croissance, choisir des formules de placement souvent méconnues par le public italien, comme le viager, choisir des biens immobiliers affectés à des résidences touristiques plutôt que destinés aux actifs. Privilégier Paris et la Côte d'Azur faisant attention aux villes qui ont un potentiel de renouveau et de croissance comme Nice par exemple.

1.2 Revenu

Celui qui a un profil plutôt axé sur le revenu, doit prendre en compte, en plus de tout ce que nous venons de dire, l'engagement pour suivre les placements effectués ; cela entraîne l'obligation de rendre visite sur place aux différents intervenants sur le dossier, tels que banques, agences immobilières, avocats, experts comptables et artisans.

La question est moins anodine de ce qu'elle puisse paraître. Souvent l'investisseur, devient investisseur au hasard. Il lui arrive que, normalement, il a acheté une résidence secondaire en France pour loger sa famille, et, sur conseil de son agence immobilière ou de la part de ses amis, qui lui ont déjà conseillé son premier investissement, décide de constituer à son tour une SCI. La SCI lui a été conseillée par l'agence ou par le notaire, mais souvent il n'a pas trop compris le pourquoi.

Il se retrouvera ainsi par la suite propriétaire de quotes-parts d'une SCI et d'au moins un bien immobilier en indivision, car au moins la résidence principale (secondaire en France) il l'a achetée avec son conjoint et par comptant. Il se pose donc la question suivante : est-ce que je dois apporter à la SCI, le(s) bien(s) déjà acheté(s) en indivision ? Combien cela va me coûter ? Toutes questions légitimes, car entre temps il n'a plus le temps, ni l'âge de venir sur la Côte d'Azur et les enfants ont grandi, d'où la question même de louer la résidence qui n'est plus la résidence principale (en France).

Conseil : ne pas comparer le taux de rendement d'un placement immobilier avec d'autres placements ; il faut le comparer seulement avec des placements similaires.

1.3 Croissance patrimoniale

Souvent une SCI est considérée comme un fond commun de placement dans l'immobilier ; au fur et à mesure qu'il y a de la trésorerie libre et disponible, les associés, souvent faisant partie de la même famille ou d'un cercle restreint d'associés, peuvent décider de l'injecter dans la société pour faire des nouveaux achats de biens immobiliers.

Conseil : il faut d'abord, dès le départ, décider, si la SCI, qui sera forcément une société dédiée à la location, car la vente d'un bien immobilier doit être considérée tout à fait exceptionnelle, opte pour des locations vides ou meublées. Ce choix ne doit pas être cantonné à l'aspect purement commercial, mais, dans ce cas exprès, il faut aussi prendre en compte l'aspect fiscal, car le meublé, même si en moindre pourcentage (10% des recettes), entraîne l'application du régime de l'IS. Ce régime, ne peut pas être exclu jamais a priori, car il permet la déduction des amortissements, déterminant en conséquence, des résultats imposables souvent nuls ou négatifs, entraînant un effet d'autofinancement dans la gestion de la SCI. Même cas de figure si la SCI à l'IR opte pour l'IS. A prévoir, quand même, des plus-values immobilières importantes lors de la vente d'un bien immobilier, si la SCI est à l'IS.

Certains arrivent à préconiser de monter une SCI pour chaque immeuble ; d'autres, préfigurent de monter des différentes SCI selon leur objectif. Lorsque nous avons un objectif de revenu, nous pouvons créer une SCI à l'IR et à côté y rajouter une SCI à l'IS qui puisse améliorer les performances d'autofinancement. Dans une SCI à l'IR le risque est de décaisser de l'impôt sans avoir perçu les bénéfices correspondants, tandis que dans une SCI à l'IS vous pouvez autofinancer vos projets futurs en utilisant l'autofinancement des amortissements et en réduisant, voire annulant, la charge fiscale de la SCI.

1.4 Donations et successions

La constitution d'une SCI souvent permet de réduire les droits de mutation à payer lors de la donation ou de l'héritage (mutation à titre gratuit) ; en effet, la valeur des quotes-parts de la SCI est en général inférieure de 10% à 20% par rapport à la valeur réelle des biens immobiliers possédés par la SCI, car le bénéficiaire des parts données ou héritées ne peut pas disposer librement du (des) bien(s) immobilier(s) parce que c'est bien la SCI qui contrôle le(s) bien(s) immobilier(s) de la société ; donc il y a une réduction de sa valeur.

Les droits de mutation sont donc moins élevés car calculés sur une assiette plus faible.

L'emprunt contracté par une SCI diminue aussi la base de calcul des droits de mutation, car l'assiette est constituée par la valeur de l'actif net de la SCI, qui est égal à l'actif social (normalement des biens immobiliers) moins le passif social (l'emprunt).

Le compte courant des associés, autre que celui de l'associé qui hérite ou qui reçoit par donation, réduit, lui aussi, l'assiette sur laquelle sont calculés les droits de mutation car il fait partie, lui aussi, du passif social.

Conseil : compte tenu de l'importance des droits de mutation en cas de donation et de succession en France, il faut prendre garde de vérifier tout le temps la panoplie d'outils à votre disposition pour réduire significativement ces droits ; utilisez massivement le démembrement de la propriété, dans la limite de la franchise admise, pour transmettre indirectement le plus possible, utilisant les coefficients d'usufruit selon la tranche d'âge, les emprunts et les comptes courants.

L'idéal est d'utiliser d'abord la législation italienne existante en la matière, toujours plus favorable, pour faire des donations, préalablement à la constitution d'une SCI, au dépôt du capital social et aux apports en compte courant.

Si vous le faites par la suite, c'est-à-dire lorsque la SCI a déjà été bel et bien constituée, vous pouvez seulement effectuer des donations (aux enfants, par exemple) dans la limite de la franchise admise (100.000€ tous les 15 ans), car au-delà elle sera taxable selon le barème en vigueur (5% → 45%).

Faite attention aux montages purement fiscaux ; si l'administration fiscale arrive à démontrer que le montage a été réalisé avec un but purement fiscal et non économique ou autres, il tombera certainement sous le couperet de l'abus de droit.

2. Quelle est la différence entre investir en son propre nom ou à travers une SCI :

2.1 Du point de vue juridique

Du point de vue juridique la création d'une SCI permet de vaincre l'indivision ; dans le tableau récapitulatif ci-dessous vous trouverez les principales différences entre investir en son propre nom et investir à travers une SCI.

SCI ou indivision		
	Indivision	SCI
Durée	L'indivision, non gérée par une convention entre les indivisaires, est très instable car chaque indivisaire peut y mettre fin à tout moment.	La SCI peut être créée pour 99 ans. La SCI a donc une très grande stabilité.
Capital social	N'existe pas.	Il est pris en compte en cas de cession/donation/héritage de parts sociales.
Compte courant	N'existe pas.	Il est pris en compte en cas de cession/donation/héritage de parts sociales.
Emprunts	/	Il est pris en compte en cas de cession/donation/héritage de parts sociales.
Entrée de nouveaux associés	Dans l'indivision, les indivisaires bénéficient d'un droit de préemption uniquement pour les cessions à titre onéreux de droits indivis ou de transmission par décès. Article 1873-12 et 13	La SCI peut être très fermée grâce aux clauses d'agrément des statuts qui instituent un droit de contrôle pour chacun des associés : l'arrivée d'un nouvel associé, ou la cession de parts entre associés, peut nécessiter l'unanimité des

		associés.
Gestion et administration	Il faut le consentement unanime des indivisaires. Ce principe permet un contrôle très étroit de chaque co-indivisaire mais risque de bloquer totalement la gestion lorsque le nombre de co-indivisaires est important. Cependant, par convention, les indivisaires peuvent nommer un gérant qui peut passer seul les actes d'administration. Les actes de disposition peuvent être votés par la majorité des indivisaires, sauf en ce qui concerne la vente de biens immobiliers nécessitant toujours l'unanimité.	Le gérant d'une SCI a les pouvoirs les plus étendus vis-à-vis des tiers dans la mesure où il agit dans le cadre de l'objet social. Les pouvoirs du gérant sont délimités par les statuts vis-à-vis des associés. La gestion au sein d'une SCI est donc souple et adaptée.
Donations	On ne prend pas en compte les emprunts dans la détermination de la valeur donnée.	On prend en compte les emprunts dans la détermination de la valeur donnée.

2.2 Du point de vue comptable

Du point de vue comptable, investir à travers une SCI est relativement plus compliqué, car il faut tenir une comptabilité, tandis que investir en son propre compte, il suffit de tenir une petite comptabilité de trésorerie.

Une comptabilité « commerciale » est fortement conseillée, car en respectant le plan comptable, qui est le même pour tout le monde, vous aurez une traçabilité de toutes les opérations effectuées, ainsi que de tous les paiements, notamment en matière d'impôts, tels la taxe foncière, la taxe d'habitation, l'IR pour les associés, etc.

2.3 Du point de vue fiscal

Du point de vue fiscal il n'y a pas de différence substantielle entre acheter en son propre compte ou acheter par le biais d'une SCI ; les régimes fiscaux sont les mêmes : foncier, micro-foncier, BIC/IS. Nous verrons par la suite qu'il peut y avoir des petites réductions d'impôt en ce qui concerne les donations, et un important impact fiscal, lorsqu'un associé de la SCI est une personne morale.

La constitution d'une SCI ne doit quand même jamais être faite pour des raisons purement fiscales.

Conseil : ne vous laissez pas attirer par l'habitude, assez coutumière en France, de créer systématiquement une SCI, lors de l'achat d'un bien immobilier ; cherchez toujours à travers vos conseils (surtout français) de vérifier si votre situation personnelle et familiale bien s'adapte à cette construction.

3. Pourquoi constituer alors une SCI :

3.1 Qui peut la constituer

La SCI, pour ceux qui font du placement dans l'immobilier, est une sorte de « fond commun », conçu pour gérer un patrimoine, normalement familial, dans l'immobilier locatif.

Souvent on se pose la question s'il est judicieux de garder tous les biens immobiliers dans un même coffre-fort ou s'il est souhaitable de séparer les biens immobiliers selon leur typologie, exemple entre ceux qui sont loués vides et ceux qui sont loués meublés, ou selon leur destination, exemple entre la résidence principale (secondaire en France), les biens immobiliers loués et les biens immobiliers qu'un jour, peut-être, on pourrait vendre, avec parcimonie, pour éviter les pièges d'une requalification en marchand de biens, pour faire des liquidités.

Certains conseillent aussi, même si cela peut alourdir la gestion, de créer autant de SCI pour autant de typologies d'activité ou de destination des placements.

Au-delà des choix effectués, l'activité de la société doit quand même rester civile, à défaut la SCI sera soumise à l'IS. Les associés ont une responsabilité indéfinie en fonction de leur participation dans le capital de la SCI, mais leur responsabilité n'est pas solidaire.

Il est souhaitable de préciser dans les statuts que la vente de biens immobiliers doit rester exceptionnelle. En effet, la SCI ne doit pas faire des acquisitions en vue de la revente ni a fortiori des ventes répétitives, car elle risque que son activité soit requalifiée en marchand de biens. Ne mentionnez non plus dans l'objet social que la société se livrerait à une activité de location meublée car c'est une activité bien commerciale par définition.

Prenez garde encore de limiter la possibilité pour la SCI de se porter caution seulement dans des cas bien restreints, afin de faciliter les opérations de financement par exemple ; une clause qui laisserait entendre que la SCI pourrait se porter caution, sans limitation, risque de remettre en cause le caractère civil de la société.

Bien que normalement une SCI est constituée par des personnes physiques, souvent des membres de la même famille, elle peut aussi être constituée à la fois par des personnes physiques et des personnes morales, ensemble ; les personnes morales doivent rédiger annuellement une déclaration 2746 ou envoyer une déclaration d'engagement (voir www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → taxe de 3% → modèle d'engagement 23/09/2011), pour indiquer le ou les réels bénéficiaires, après la constitution de la SCI et toutes les fois qu'il y a un changement dans la propriété de la personne morale. La même déclaration 2746 ou la même déclaration d'engagement, doit être présentée par toutes les entités juridiques interposées (voir CGI article 990 A à 990G et article 750 ter 2^e alinéa). Voir www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → Taxe de 3% → Taxe de 3% sur les immeubles pour le 15 mai 2013.

Le défaut du dépôt de la déclaration 2746 ou de l'envoi de la déclaration d'engagement, entraîne une lourde conséquence, car la société se verrait imposée à une taxe du 3% calculée sur la valeur vénale des biens immobiliers, déterminée à la date du premier jour de l'année d'imposition.

La même imposition serait due par le contribuable qui voudrait garder l'anonymat.

La taxe du 3% n'est pas libératoire, ni de l'IS/IR, ni de l'ISF.

Le capital social doit être détenu quand même par au moins deux associés. Lorsqu'un associé décède, la SCI ne peut continuer avec un seul associé que pour un an. Après il faut reconstituer la pluralité des associés ou dissoudre la société.

Le type de société italienne qui ressemble le plus à une SCI est la « Società Semplice » car les deux sociétés ne peuvent pas exercer une activité commerciale. L'activité de la SCI, comme celle de la « Società Semplice », doit rester civile.

Nous verrons par la suite que, malheureusement, du point de vue fiscal, lorsque la SCI se livre à effectuer de la location meublée, elle bascule automatiquement à l'IS et son résultat est calculé selon les règles des BIC/IS.

3.2 En pleine propriété ou en nue-propriété et usufruit

Les quotes-parts d'une SCI peuvent être détenues en pleine propriété ou en nue-propriété et usufruit. Le démembrement de la pleine propriété est utile surtout en cas de donation, car, selon la tranche d'âge applicable et selon le tableau des coefficients d'usufruit, on peut transmettre une valeur réelle de quotes-parts bien supérieure à la franchise admise (pour les enfants 100.000 € par bénéficiaire et tous les 15 ans).

Le fait d'être une vraie société, suffit à éviter l'indivision qui frappe les biens immobiliers qui ont été achetés à titre individuel.

Juridiquement, en cas de démembrement de la propriété d'un bien immobilier, l'usufruitier jouit en principe des revenus et il est tenu aux réparations d'entretien.

Quant aux grosses réparations (gros murs, voutes, poutres, couvertures entières, etc.), elles incombent au nu-propriétaire.

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) e) → Tableau des coefficients d'usufruit
Date 29/10/2014 Pour le coefficient français.

3.3 L'importance du statut

Le statut doit être établi par écrit, par acte sous seing privé, ou par acte notarié.

Le statut peut prévoir une clause de préemption avec laquelle les associés peuvent refuser l'achat de quotes-parts par des tiers non agréés ou pour limiter les droits des héritiers, notamment en cas de divorce ou de décès d'un de leurs enfants.

Même dans le cas de donation, la donation elle-même pourrait prévoir une clause interdisant de vendre les parts sociales sans le consentement des parents.

Le statut peut aussi prévoir que le gérant nommé dans l'acte de constitution soit réputé irrévocable (sauf révocation judiciaire) ; cela permet aux parents, ou à l'un des deux, de garder le contrôle de la SCI. Seul souci c'est que, la nomination d'un gérant, directement dans l'acte de constitution d'une SCI, en cas de changement de gérant, par démission ou par décès, par exemple, oblige les associés à déposer au RCS un nouveau statut.

Comme les associés sont indéfiniment responsables des dettes sociales sur leur propre patrimoine, le capital social ne constitue pas la seule garantie pour les tiers et en conséquence les associés peuvent décider librement de la date de la libération de leurs apports.

Lorsque le capital n'a pas été entièrement libéré, la SCI peut affecter le bénéfice réalisé, directement au compte courant des associés, pour leur permettre de faire face aux appels de fonds de libération du capital.

Reste quand même qu'un capital élevé permet :

- De réduire l'imposition des plus-values en cas de cession de parts sociales ;
- D'éviter que le remboursement d'un compte courant significatif demandé de la part d'un associé puisse entraîner un déséquilibre financier important.
- D'augmenter le prestige et l'importance de la SCI et de ses associés ;
- D'être neutre au niveau des coûts de constitution car en présence d'un capital élevé ou en présence d'un capital faible les coûts sont presque les mêmes.

www.michelinimauro.fr → Formulaire → 1) SCI → La constitution d'une SCI → Modèle de Statuts d'une SCI en français.

www.michelinimauro.fr → Formulaire → 1) SCI → La constitution d'une SCI → Modèle de Statuts d'une SCI en italien.

www.michelinimauro.fr → Formulaire → 1) SCI → Changement de gérant d'une SCI.

3.4 Les frais de constitution

Si les associés font appel à un conseil, pour la constitution de leur SCI, les honoraires pratiqués, normalement, avoisinent les 1.000 € HT, auxquels il faut ajouter les frais de constitution (droits de timbre, parution sur le journal d'annonces légales) pour un montant d'environ 500 €.

Si la société est soumise à l'IS, les honoraires et les frais de constitution sont déductibles fiscalement, tandis que si la société est soumise à l'IR, en tant que frais de constitution, ils se rajoutent au prix du bien immobilier et, comme les amortissements dans les revenus fonciers ne sont pas déductibles fiscalement, ils font partie de l'actif du bilan, mais ne constituent pas une charge déductible fiscalement.

3.5 La fiscalité des apports

Pour constituer une société civile immobilière, les associés peuvent réaliser des apports, soit en numéraire, c'est-à-dire avec de l'argent liquide, soit en nature, par exemple en apportant un bien immobilier.

Ces apports sont en principe rémunérés par des parts sociales de la SCI ; ce sont alors des apports dits à titre pur et simple, tandis que les apports à titre onéreux comme par exemple l'apport d'un bien immobilier avec la prise en charge du remboursement de l'emprunt, sont imposés comme les ventes au taux de 5% (si la société est à l'IR).

Par contre si la société est à l'IS le seul apport d'un bien immobilier, même sans emprunt, à la SCI est considéré comme un apport à titre onéreux et imposé au taux de 5%.

Droits d'enregistrement sur les apports à une SCI.

Type d'apport	Apporteur	SCI bénéficiaire de l'apport soumise à	
		IR	IS
Numéraire	Personne physique	Exonération	Exonération
Immeubles à usage d'habitation	Personne physique	Exonération	5% que l'apport soit <u>à titre onéreux</u> ou à <u>titre pur et simple</u>

3.6 Quelles sont ses caractéristiques

Une SCI doit rester une société avec une base sociétale restreinte, principalement à caractère familial, ou, si elle vient d'être créée avec d'autres associés, qui n'ont pas un lien familial, l'intuitu personae doit quand même prédominer.

Bien que normalement elle est constituée par des personnes physiques, la présence de personnes morales n'est pas interdite, voir dans certains cas, comme en matière de donation (page 6) ou de succession (page 40), souhaitée.

3.7 Quels sont les critères de choix à la base de sa constitution

Le fait de mettre un projet à moyen et long terme au centre d'un groupe familial ou d'un groupe d'investisseurs.

Conseil : évitez de faire entrer dans la société, des membres de la famille, même les enfants, sans qu'il y ait un vrai projet commun. Voyez le projet en perspective, surtout en prenant en compte que vos enfants un jour auront à leur tour probablement d'autres enfants, pourront divorcer, se remarier, voire voir rentrer dans la famille de nouveaux entrants avec leurs enfants d'un autre lit.

Toutes ces précautions sont à prendre en compte, au départ, pour éviter les mauvaises surprises.

3.8 Quelles activités peut-on gérer

L'activité d'une SCI doit rester civile, c'est-à-dire une SCI est constituée normalement en vue de la location vide de biens immobiliers. Lorsque la même société loue en meublé, elle est considérée fiscalement comme une société commerciale, avec toutes ses conséquences du point de vue fiscal.

Conseil : n'écoutez pas ceux qui vous diront qu'une SCI, civile par la forme et commerciale fiscalement, ne tient pas la route ; la plupart des investisseurs, surtout étrangers, se retrouvent souvent automatiquement à l'IS. Ils achètent des biens immobiliers, ils écoutent leur agence immobilière qui leur garantit qu'un bien immobilier garni de meubles est mieux exploitable qu'un bien immobilier vide, car ce dernier est normalement réservé aux actifs, tandis que le bien immobilier meublé peut être utilisé de plusieurs façons, telles de locations saisonnières, de locations réservées à certains événements comme le Festival de Cannes, voire des locations hebdomadaires ou de très courte durée liées au weekend. Rares sont les cas où les associés décident, eux-mêmes, préalablement, que leur activité soit à l'IS, ou en cours de route qu'ils optent pour un passage à l'IS.

Rappelons enfin que l'option à l'IS ne concerne que les sociétés qui font de la location de biens immobiliers évidemment vides, car s'ils sont loués meublés, elles sont automatiquement à l'IS.

4. Les comptes annuels et leur approbation (10 bonnes raisons de les faire et de les approuver) :

4.1 Parce que les statuts le prévoient

Les SCI ne sont pas obligées à tenir une comptabilité « commerciale », sauf si les statuts le prévoient ; en tout état de cause, une comptabilité « commerciale » est obligatoire lorsque la

SCI est soumise à l'IS, lorsqu'elle est assujettie à la TVA et lorsqu'un des associés est une personne morale et en conséquence soumise aux règles des BIC/IS.

Voir www.michelinimauro.fr → 1) SCI → Plan comptable d'une SCI

Dans tous les autres cas, il est fortement conseillé de la tenir pour toutes les raisons citées ci-après :

4.2 Pour ne pas voir disparaître l'intuitu personae et tomber dans l'indivision

4.3 Pour pratiquer les amortissements

4.4 Parce que dans le passage de l'IR à l'IS il faut reconstituer une situation patrimoniale certaine

4.5 Pour avoir les données essentielles pour la compilation du « Quadro RW », telles le capital et les apports en compte courant

4.6 Parce que moyennant le capital et les apports en compte courant il est possible de déterminer, en cas de différend entre les associés, les apports respectifs faits à la SCI

4.7 Parce qu'en cas de retrait d'un associé avec attribution de biens immobiliers à l'associé, le notaire demande une situation patrimoniale à jour

4.8 Parce qu'en cas de dissolution, liquidation et partage d'une SCI avec attribution de biens immobiliers aux associés, le notaire demande une situation patrimoniale à jour

4.9 Parce qu'en cas de radiation au RCS il est nécessaire de produire le bilan final de liquidation

4.10 Parce qu'en cas de transfert du siège social d'une SCI à l'étranger, il faut avoir une situation patrimoniale à jour.

Voyons ci-après :

4.2 Pour ne pas voir disparaître l'intuitu personae et tomber dans l'indivision

Voir tableau précédent « SCI ou indivision » page 7.

4.3 Pour pratiquer les amortissements

Si les amortissements ne sont pas pratiqués constamment, il peut arriver que, lors de l'entrée de nouveaux associés, soumis à l'IS, dans une SCI jusqu'alors détenue exclusivement par des personnes physiques, qui la contraint à déterminer son résultat selon la règle comptable applicable aux BIC/IS, la SCI soit obligée à pratiquer l'amortissement des biens immobiliers, déjà à partir de leur date de mise en service, même si seule reste déductible la dotation aux amortissements correspondant à la fraction de la valeur d'achat qui n'est pas déjà réputée amortie à la date de l'entrée d'un nouveau associé soumis à l'IS. (Ed. Francis Lefebvre, Mémento pratique, Fiscal, 37790)

La pratique de ne pas comptabiliser les amortissements dans une SCI, lorsque la SCI, ni l'un de ses associés, n'est pas soumise à l'IS, comme on le voit souvent, car les amortissements ne sont pas déductibles fiscalement, ne permet pas de vérifier la valeur économique réelle des biens immobiliers, qui doit prendre en compte l'état, le déperissement et la vétusté de l'immeuble.

Bien que cet amortissement puisse n'avoir fiscalement aucune incidence, en cas de cession de parts sociales, de donation de parts sociales ou de transmission de parts sociales mortis causa, car dans ce cas de figure il faut réintégrer la valeur vénale du bien à la date de la cession de parts sociales, de leur donation ou de leur transmission mortis causa, dans la valeur comptable du bien immobilier, la présence des amortissements mieux représente la valeur économique de l'investissement.

Si par contre la SCI est soumise à l'IS, les amortissements sont obligatoirement comptabilisés en fonction de la durée d'utilisation du bien.

4.4 Parce que dans le passage de l'IR à l'IS il faut reconstituer une situation patrimoniale certaine

Voir paragraphe « Le passage de l'IR à l'IS : ses conséquences » page 37.

4.5 Pour avoir les données essentielles pour la compilation du « Quadro RW », telles le capital et les apports en compte courant

Voir paragraphe « Les conséquences sur le modèle Unico » page 40.

4.6 Parce que moyennant le capital et les apports en compte courant il est possible de déterminer, en cas de différend entre les associés, les apports respectifs faits à la SCI

Plusieurs cas nous amènent à avoir une vision rigide de cette clause : D'abord parce qu'il y a une difficulté, surtout de la part de l'expert-comptable, à déterminer l'origine et la destination des fonds ; cela nécessite d'avoir toutes les pièces comptables qui justifient l'entrée et la sortie des fonds dans la société et surtout l'identité de l'apportant et du réel bénéficiaire.

Cette procédure doit s'appliquer à la fois aux associés qui n'ont pas un lien familial entre eux ainsi que, à fortiori, aux associés qui ont un lien familial. La rupture du mariage, le divorce, le concubinage, le pacs, le remariage sont autant de situations qui obligent à prendre note de celui qui a fait l'apport et de celui qui en a été le réel bénéficiaire. Il faut prendre en compte le contrat de mariage, s'il existe, l'existence d'une clause de séparation des biens si elle existe et en fournir la preuve sur pièces justificatives. Chaque associé doit pouvoir valider les apports faits et, si les apports n'ont pas été préalablement débattus et approuvés par une A.G.O. des associés, il faut quand même qu'ils soient approuvés lors de l'A.G.O. qui approuve les comptes annuels. Mieux encore si chaque associé qui a fait des apports, puisse contresigner le P.V. de l'A.G.O.

4.7 Parce qu'en cas de retrait d'un associé avec attribution de biens immobiliers à l'associé, le notaire demande une situation patrimoniale à jour

Dans cette situation patrimoniale il faut bien sur réintégrer les biens immobiliers possédés de la part de la SCI à la leur valeur vénale ; il faut aussi prendre en compte les apports en compte courant effectués par les autres associés. Sans des comptes précis et fidèles, c'est impossible d'évaluer la valeur de la quote-part de l'associé retraitant.

Le retrait d'un associé peut être la conséquence de la mésentente au sein de la SCI ou de son libre choix.

Il y a retrait d'un associé de la SCI lorsque l'associé quitte la SCI sans être remplacé par une autre personne.

Il s'effectue souvent sous la forme d'un partage partiel d'actif avec réduction du capital social de la SCI pour le montant nominal de ses parts sociales.

Sur le plan civil la réduction du capital social s'analyse comme une cession de parts sociales ; les formalités de publicité sont les mêmes. Le formalisme à respecter pour la modification des statuts est le même (tenue d'une AGE). Suite au retrait et au partage partiel de l'actif de la SCI, l'associé a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux. A défaut d'accord amiable, la valeur est fixée par un expert ; sous sa demande, il

peut aussi retirer l'apport en nature autrefois effectué, ainsi que reprendre d'autres biens sociaux avec l'accord de tous les associés.

Sur le plan fiscal, le retrait d'un associé entraîne les mêmes conséquences qu'une réduction du capital social.

L'acte constatant la réduction du capital social doit être enregistré.

Normalement, pour les SCI à l'IR, l'opération est soumise aux droits de partage de 2,5% sur la réduction de capital par remboursement en espèces, sur la réduction du capital par attribution du bien de la SCI lorsqu'il est un acquêt social, tandis qu'aucun droit n'est exigible si l'associé qui se retire reprend le bien apporté par lui-même à la SCI.

En ce qui concerne les impôts directs, pour le retraitant les conséquences diffèrent selon que la SCI soit soumise à l'IS ou à l'IR.

Si la SCI est soumise à l'IS la réduction du capital et le remboursement des parts sociales s'analyse comme une distribution de dividendes.

Si la SCI est soumise à l'IR aucune taxation n'est à prévoir pour la réduction du capital social par remboursement en espèces, tandis qu'en cas d'attribution d'un bien immobilier de la SCI l'opération sera taxable au régime des plus-values immobilières comme si la SCI avait cédé le bien immobilier.

L'associé peut aussi être exclu de la société par les autres associés ; souvent il arrive lorsqu'un associé entrave la bonne marche de la SCI et afin de débloquer la situation.

4.8 Parce qu'en cas de dissolution, liquidation et partage d'une SCI avec attribution de biens immobiliers aux associés, le notaire demande une situation patrimoniale à jour

Voir considération exprimée dans le paragraphe précédent.

Une SCI prend fin lorsqu'il y a la radiation auprès du RCS ; pour arriver à la radiation d'une SCI il faut d'abord qu'il y ait une assemblée des associés qui prononce la dissolution de la société. Une fois cette dissolution déposée au greffe, le gérant de la société peut commencer la procédure de liquidation de la SCI et les associés peuvent se partager l'actif social.

Les cas plus récurrents de dissolution, liquidation, partage et clôture d'une SCI sont :

- La mésentente entre les associés qui paralysent le fonctionnement de la société
- La dissolution anticipée décidée par les associés en absence d'héritiers ou dans la nécessité de se partager l'actif social
- Par décision prononcée par le tribunal à la demande d'un associé à l'encontre d'un autre associé qui n'exécute pas ses obligations
- En cas de cessation des actifs de la société une fois vendu tout le patrimoine immobilier et en absence d'un projet de reconstitution du patrimoine immobilier
- A la suite du décès d'un des deux associés faisant partie de la même famille
- A la suite d'une demande de retrait de la part d'un associé

4.9 Parce qu'en cas de radiation au RCS il est nécessaire de produire le bilan final de liquidation

Sans avoir l'historique comptable de la vie de la SCI, c'est impossible de déterminer la part revenant à chaque associé à la fin de la vie de la société.

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → La plus-value immobilière → Acte de vente immobilière Date 02/04/2014

4.10 Parce qu'en cas de transfert du siège social d'une SCI à l'étranger, il faut avoir une situation patrimoniale à jour.

Le transfert du siège social d'une SCI à l'IR, résidente fiscalement en France, vers l'Italie comporte notamment :

- une analyse en matière de droits d'enregistrement et de plus-values en ce qui concerne le côté français ;
- et une analyse en matière d'impôts directs (IR/IS), surtout en matière d'un éventuel changement de régime fiscal de la SCI, en ce qui concerne le côté italien.

En matière de droits d'enregistrement, le CRIDON, Centre de Recherche d'Information et de Documentation Notariales, considère qu'en droit interne le droit d'apport est susceptible d'être exigé si le bien faisait l'objet d'un apport assis matériellement ou juridiquement en France, mais, comme cela dépend du régime fiscal de la société auprès de qui l'apport est effectué, c'est là où la transposition du régime fiscal de la « Società Semplice » revêt toute son importance puisque si elle est assimilée à une société à l'IR, et que s'il s'agit d'un apport pur et simple, il y aura exonération des droits fixes.

En matière de plus-value, si les biens sont apportés à une société civile de droit italien (Società semplice), le calcul de l'impôt afférent à la plus-value au moment de la vente peut être le même que pour une société civile française, dès lors que les associés apportent la preuve de la « transparence fiscale » de la société : certificat de coutume d'un notaire, certificat de l' « Agenzia delle Entrate » confirmant que la société n'est pas soumise en Italie à l'impôt sur les sociétés (Pierre-Michel Mottet, Notaire à Beaulieu-sur-Mer).

L'analyse du CRIDON, ainsi que l'autre du notaire Mottet, sous-entendent que la transposition en Italie d'une SCI française ne pouvait que s'effectuer par le biais de la constitution d'une « Società Semplice ».

En effet en Italie, la « Società Semplice » est la plus proche à la SCI française, car n'étant pas une société commerciale, il lui est permis seulement d'exercer une activité civile ou (agricole).

Voyons les conséquences en matière d'impôts directs (IR/IS).

Faisons abstraction des SCI à l'IS, car le transfert du siège social d'une société résidant en France dans un autre Etat de l'UE, qu'il s'accompagne ou non de la perte de la personnalité juridique, n'entraîne pas les conséquences d'une cessation d'activité. Il en

est de même pour le transfert en France du siège d'une société résidente d'un autre Etat membre, dès lors qu'elle met en conformité ses statuts avec la législation française (Rép. Buffet : Sen. 26-8-2010) (Ed. Francis Lefebvre, Mémento pratique Fiscal, 11045).

En sens inverse, à noter que, dans un arrêt du 27 octobre 2009, la Cour de cassation (n°08-16115), s'est prononcé pour le maintien de la personnalité juridique de la société.

D'abord il faut se pencher sur le maintien ou non de la personnalité juridique de la SCI à l'IR à l'occasion d'un transfert de siège social de la France vers l'Italie.

La Chambre de Commerce de Cuneo (voir www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3)a) → SCI – Le transfert du siège légal en Italie → Registro delle Imprese di Cuneo Date 08/01/2015) a confirmé qu'en cas de transfert du siège social en Italie, c'est possible d'inscrire une société étrangère, en l'occurrence une SCI, tout en gardant la personnalité morale existant dans l'Etat de provenance, à condition que la société étrangère puisse rester inscrite au RCS de provenance.

La Chambre de Commerce de Paris (voir www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3)a) → SCI – Le transfert du siège légal en Italie → Greffe du Tribunal de Commerce de Paris Date 08/01/2015) a confirmé la possibilité pour une SCI de rester inscrite au RCS à condition de transformer le siège social en une succursale.

Rappelons que l'administration fiscale française ne considère pas la SCI comme un assujetti en tant que tel, renvoyant l'imposition directement sur les associés ; les SCI sont considérées donc comme des « partnerships » « transparentes ».

Pour une approche alternative voir :

Extrait de “Manuale di fiscalità internazionale” 1ère Edition, Ipsoa, page 27.

Sur la base du fait qu'une « partnership » soit considéré “transparente” ou “non transparente”, les associés non-résidents d'une « partnership » peuvent :

- soit se voir reconnaître l'existence d'un établissement stable dans l'Etat de la source et en conséquence se voir reconnaître des bénéfices (article 7)
- soit se voir reconnaître comme associés en tant que tels et en conséquence se voir reconnaître des dividendes (article 10).

Rappelons que s'ils sont considérés comme bénéfices (article 7) ils ne seraient pas du tout imposables en Italie.

Pour une autre approche, soit les « partnerships » sont considérés comme assujettis autonomes d'imposition (certaines fois comme des personnes morales) soit ils sont considérés par certains Etats comme sociétés imposées par « transparence », affectant les revenus produits par la « partnership » directement à ses associés pro quota. (Piazza, Guida alla fiscalità internazionale pages 558-559).

A la même conclusion semble arriver Carlo Garbarino («Le convenzioni dell'Italia in materia di imposte su reddito e patrimonio» Ed. Egea), dans le cas où on puisse soutenir que la société de personnes française résulte effectivement être un assujetti « transparent », le revenu réalisé par la société elle-même, viendrait être considéré pro quota comme un revenu réalisé par l'associé lui-même.

Les SCI à l'IR sont donc bien considérées des sociétés de personnes françaises.

Voyons ce qui se passe du côté italien.

L'article 5 du TUIR au premier alinéa dispose que « les revenus des Società Semplice, en nom collectif et en commandite simple résidentes dans le territoire de l'Etat sont affectés à chaque associé indépendamment de leur perception, en proportion de sa quote-part de participation aux bénéfices ». Le troisième alinéa à la lettre d), prévoit que « on considère résidentes les sociétés et les associations qui, pour la plupart de la période d'imposition, ont le siège légal ou le siège de l'administration ou l'objet principal dans le territoire de l'Etat ».

En effet, lorsqu'une société ayant son siège à l'étranger devait présenter une des conditions prévues au troisième alinéa, lettre d), de l'article 5 du TUIR, pourrait être considérée, du point de vue fiscal, comme une société de personnes résidente dans le territoire de l'Etat italien.

Comme conséquence, les associés seraient tenus à déclarer les revenus produits par « transparence » au moment de la réalisation, et non pas au moment de la leur perception.

Mais qu'en est-il d'une SCI, ayant auparavant son siège social en France et qui par la suite a transféré son siège social en Italie ? Quels sont les critères à respecter, quels sont les risques de ne pas se voir reconnu le statut de résident fiscal en Italie et quels seraient en conséquence les impacts sur la fiscalité italienne et française ?

Nul doute que lorsque nous transférons le siège social (rectius légal) en Italie, nous avons certainement rempli la première des conditions pour être considérés résident fiscal en Italie.

Ca suffirait pour se voir reconnaître le statut de résident fiscal en Italie, car les trois conditions précitées sont alternatives entre elles et non pas cumulatives.

Quid des autres conditions ?

En ce qui concerne le siège de direction effectif, nous pouvons très bien considérer qu'il se trouve en Italie ; les SCI demandent une activité de gestion simple, strictement liée à la gestion du patrimoine immobilier, que, si elles demandent de temps en temps des déplacements dans l'autre état (France), pour avoir des contacts avec les agences immobilières, les potentiels locataires, les banques, les experts comptables, les artisans etc., bien pourraient les mêmes actes de gestion être effectués au moins en partie à partir de l'Italie.

Il arrive souvent que les experts comptables installés en deçà de la frontière (italienne), peuvent effectuer les démarches juridiques et fiscales pour les SCI qui ont leur activité en France, les contacts avec les agences immobilières et les banques peuvent se faire via internet, même les artisans, pour les nécessités de maintenance des biens immobiliers, électriciens, plombiers, carreleurs, charpentiers etc., peuvent être recherchés en Italie et les contrats sont souvent rédigés et signés en Italie et en italien.

Même la gestion sociétale, compte tenu de l'intuitu personae entre les associés et du caractère familial de la SCI, de l'absence de structures internes de gestion de la société, souvent réduites à un gérant, voire à deux co-gérants, nommés simplement, ces derniers, pour éviter la paralysie dans la gestion de la SCI, lors de l'empêchement d'un gérant,

conduit à retenir que les rares assemblées ordinaires notamment en matière d'approbation des comptes annuels ou pour effectuer des apports en compte courant, ne nécessitent pas d'une présence physique sur les lieux d'existence des biens immobiliers en France, mais peuvent, très bien, être tenues directement chez un gérant ou chez un des associés (clause à prévoir dans les statuts).

Reste l'objet de l'activité de la SCI ; l'objet se situant certainement en France, nul doute que cette condition n'est pas remplie, ce qui n'empêche qu'à travers les deux autres conditions nous pouvons entériner le principe du statut de résident fiscal en Italie de la SCI.

Quelle serait alors la fiscalité d'une SCI « française », auparavant à l'IR, qui se déplace en Italie et qui devient une SCI « italienne », voire une Società Semplice ?

Côté français il n'y aura pas de changements : auparavant la SCI à l'IR faisait la déclaration 2072 et les associés la déclaration 2042-2044 et ils continueront à faire de même après le transfert.

Côté italien il y aura une mise en sécurité du processus déclaratif de la part des associés ; la SCI à l'IR (rectius Società Semplice ?) pourrait présenter en Italie sa déclaration modèle Unico SP tandis que les associés devraient présenter leur déclaration modèle Unico Cadre RH12 et CR (ou déclaration 730, D4). Ça permettrait de valider le revenu à déclarer, en tant que revenu de participation, et non pas de dividende (article 10) ou de bénéficiaire (article 7). Cela permettrait d'atteindre la parfaite neutralité fiscale des deux côtés.

Pour une vision alternative, on pourrait considérer que, si « l'Agenzia delle Entrate » ne considère pas atteinte aucune des conditions prévues précédemment, elle pourrait quand même délivrer à la SCI (rectius Società Semplice) un code fiscal lui permettant de rallier la société, bien qu'en absence du statut de résident fiscal en Italie, dans le cercle des sociétés de personnes selon le critère prévu à l'article 5 du TUIR.

Conseil : N'hésitez pas à poser la question directement à vos conseils ; ils vont certainement enquêter les différents services, greffes, chambres de commerce, agenzia delle entrate, pour voir quelle est la meilleure solution pour vous.

Transférer le siège social en Italie vous rassure sur le processus fiscal qui pourrait être adopté par l'agenzia delle entrate. Laisser le siège social en France vous laisse exposé aux vents et marées des retournements juridiques sur cette matière.

www.michelinimauro.fr → Formulaire → 7) Divers → Les Identifications → Exemple de demande d'attribution de code fiscal en Italie de la part d'une société non résidente

5 Les SCI sont à l'IR, pour leurs biens immobiliers loués vides :

5.1 Revenu : régime foncier déclaration 2072 (S simplifiée, C complète), pour la SCI et déclaration 2042/2044 pour les associés personnes physiques et déclaration 2065 pour les associés personnes morales)

En France, les SCI qui donnent leurs biens immobiliers en location ou en confèrent la jouissance à leurs associés sont dites non-transparentes, semi-transparentes fiscalement, ou translucides. Leur objet doit être bien précisé dans les statuts.

Par contre, lorsque les statuts prévoient dans l'objet une activité de construction d'immeubles en vue de la revente, la société bascule immédiatement à l'IS avec toutes ses conséquences fiscales. La

même chose s'avère si la société civile effectue des ventes d'immeubles de façon récurrente ou avec un état d'esprit d'achat en vue de la revente. Dans ce dernier cas, la société est censée être considérée par l'administration fiscale non plus comme une société civile mais comme une société commerciale de type marchand de biens, avec toutes ses conséquences fiscales.

Seule est admise la possibilité pour une SCICV d'avoir un objet de construction d'un immeuble en vue de la revente, lorsqu'elle remplit certaines conditions.

Au contraire, les SCI propriétaires des locaux, à la jouissance desquels, leurs parts sociales leur donne vocation, sont dites transparentes. Normalement, ce sont les sociétés immobilières de copropriété, qui sont dotées de la transparence fiscale. Les membres de sociétés dotées de la transparence fiscale sont considérés, sur le plan fiscal, comme personnellement propriétaires des locaux via leur quote-part dans la SCI.

Les SCI de copropriété, dotées de la transparence fiscale, sont tenues d'établir, chaque année, une déclaration (imprimé 2071) adressée au service des impôts dont dépend l'immeuble.

Si la SCI dite non-transparente, semi-transparente fiscalement, ou translucide, tient seulement des biens immobiliers à disposition des associés, la société n'enregistre aucun revenu imposable. Seules restent dues la taxe foncière et la taxe d'habitation.

Si par contre l'immeuble est loué vide, ou équipé de la seule cuisine, mais il n'est pas garni d'ameublements pour être habitable, la société est soumise à l'IR (article 8 CGI).

Le résultat de la SCI n'est pas directement imposable au nom de la société, mais au nom personnel des associés. Chacun d'entre eux est imposé à raison de sa quote-part dans le résultat, soit à l'impôt sur le revenu (2042-2044), s'il relève de cet impôt (particulier), soit à l'IS (2065) ou BIC (2031), s'il est passible de l'IS ou d'un BIC. La SCI dépose une déclaration de ses résultats à l'aide d'un imprimé n°2072C ou 2072S, selon le cas, tandis que les associés personnes physiques (particuliers) doivent déclarer, pour leur quote-part, leurs revenus en revenu foncier sur sa déclaration n°2042-2044.

Dans la détermination du résultat imposable sont déductibles entre autres :

- Les dépenses de réparation réglées et supportées par le propriétaire,
- La taxe foncière,
- Les frais de gérance reconductibles à la gestion,
- La prime d'assurance liée à l'appartement,
- Les frais de procédure.
- Ne sont pas déductibles entre autres :
- Les amortissements,
- Les travaux qui ont été mis à la charge du locataire,
- Les frais de correspondance, car ils sont déductibles seulement à forfait.

Seule la taxe foncière est à la charge de la société tandis que la taxe d'habitation est à la charge du locataire.

Pour passer du résultat comptable au résultat fiscal il faut tenir compte au moins des observations suivantes :

- les amortissements ne sont pas déductibles,
- les autres charges non décaissées ne sont pas déductibles,
- les loyers non encaissés ne sont pas imposables.

Lorsque la SCI à l'IR distribue un montant autrefois mis en réserve, sous-disant « dividende », ce dividende n'est pas imposé au niveau des associés, puisqu'il correspond à un bénéfice qui a déjà été imposé chez les associés via la déclaration 2042/2044.

Pour une vision alternative selon laquelle le revenu imposable est bien déclaré dans le cadre RL12 mais en appliquant le coefficient (qui est celui des dividendes) du 49,72, voir le PVC sur www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → SCI et conséquences fiscales en Italie sur le cadre RL et CR.

5.2 Revenu : régime micro-foncier (déclaration 2072 pour la société et déclaration 2042/2044 pour les associés personnes physiques)

Le régime micro-foncier est applicable de plein droit, sauf option pour le régime réel d'imposition des revenus fonciers, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- Les revenus fonciers proviennent de la location non meublée,
- Le montant annuel des revenus fonciers bruts perçus (en 2013) n'excède pas 15 000€, quelle que soit la durée de la location au cours de l'année,
- Les associés qui donnent en location des immeubles nus relèvent du régime micro-foncier, si le détenteur des parts est également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue.

En conséquence seuls sont exclus les revenus fonciers perçus uniquement par les SCI ou lorsque la SCI est soumise à l'IS.

5.3 Plus-value (imposée au nom des associés : IR + Prélèvements sociaux)

Opérations concernées :

Vous êtes soumis à l'impôt sur le revenu pour les plus-values immobilières que vous réalisez dans le cadre de la gestion de votre patrimoine immobilier privé ou pour la vente d'un bien immobilier effectuée par une société civile immobilière (non soumise à l'impôt sur les sociétés).

Opérations exonérées :

Bien immobilier détenu depuis plus de trente ans.

Détermination de la plus-value imposable.

Calcul de la plus-value :

Pour déterminer la plus-value, vous devez calculer la différence entre le prix de vente du bien et son prix d'acquisition.

Le prix de cession :

Le prix à prendre en compte est celui mentionné dans l'acte.

Sur justificatifs, vous pouvez déduire du prix de vente :

- Les frais de vente supportés lors de la cession : mainlevée d'hypothèque, commission de l'agence immobilière, frais liés aux diagnostics obligatoires (amiante, plomb,...),
- Le montant de la TVA éventuellement acquittée.

Le prix d'acquisition :

Il s'agit du prix effectivement payé, celui stipulé dans l'acte d'achat.

Ce prix d'acquisition peut être majoré de frais, à condition de pouvoir les justifier :

- Les frais d'acquisition : droits d'enregistrement ou TVA payés lors de l'achat, frais de notaire. Si vous ne pouvez pas les justifier, vous pouvez déduire un montant forfaitaire de 7,5% du prix d'achat.

- Les dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement, ou d'amélioration sous certaines conditions (réalisées par une entreprise) sur justificatifs.
Pour un bien détenu depuis plus de 5 ans, vous pouvez déduire, soit le montant réel justifié, soit un forfait de 15% du prix d'achat si vous n'avez pas de justificatifs.

Abattement pour durée de détention :

La plus-value est diminuée d'un abattement pour durée de détention. Le taux et la cadence de l'abattement sont différents pour déterminer l'assiette imposable à la fois à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Taux d'abattement pour la vente d'un bien immobilier.

Durée de détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6%	1,65%
22 ^{ème} année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22 ^{ème} année		9%

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,

Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

Taux de l'impôt sur le revenu :

La plus-value immobilière est imposée à l'impôt sur le revenu, au taux de 19%. Elle est en principe taxée à la date de l'acte notarié constatant la vente.

Taxe pour les plus-values élevées :

Vous êtes soumis à une taxe supplémentaire si la plus-value imposable dépasse 50.000 €. Le taux de la taxe s'échelonne de 2% à 6% selon le montant de la plus-value réalisée.

MODALITES DE CALCUL DE LA TAXE	
Montant total de la plus-value imposable	Montant de la taxe
De 50 001 € à 60 000 €	2% PV – (60 000 – PV) x 1/20
De 60 001 € à 100 000 €	2% PV
De 100 001 € à 110 000 €	3% PV – (110 000 – PV) x 1/10
De 110 001 € à 150 000 €	3% PV
De 150 001 € à 160 000 €	4% PV – (160 000 – PV) x 15/100
De 160 001 € à 200 000 €	4% PV

De 200 001 € à 210 000 €	$5\% \text{ PV} - (210\,000 - \text{PV}) \times 20/100$
De 210 001 € à 250 000 €	5% PV
De 250 001 € à 260 000 €	$6\% \text{ PV} - (260\,000 - \text{PV}) \times 25/100$
Supérieur à 260 000 €	6% PV
(PV = montant total de la plus-value imposable)	

Exemple :

Pour une plus-value immobilière de 55.000 €, le montant de la taxe sera de 850 € ($2\% \times 55.000 - (60.000 - 55.000) \times 1/20$).

Prélèvements sociaux :

La plus-value immobilière est soumise aussi aux prélèvements sociaux de 15,5% (CSG (8,2%), CRDS (0,5%), Prélèvement social (4,5%), contribution additionnelle « solidarité autonomie » au prélèvement social (0,3%) et prélèvement de solidarité (2%) soit un taux global de 15,5%), après déduction des abattements.

La CSG n'est pas déductible de vos revenus.

En conclusion l'impôt global qui frappe la plus-value immobilière est ainsi de 34,5% (19% + 15,5% de prélèvements sociaux) auquel il faut rajouter, au cas où, la taxe supplémentaire.

En Italie les plus-values immobilières sont exonérées au bout de cinq ans à partir de la date de l'achat de l'immeuble ou de l'entrée de l'immeuble dans le patrimoine personnel à la suite d'une succession (article 67 1^{er} alinéa b TUIR).

Déclaration et paiement.

Formalités effectués par le notaire :

Le notaire chargé de la vente, effectue les démarches auprès de l'administration fiscale et auprès des services de la publicité foncière du lieu du bien, y compris le paiement de l'impôt sur la plus-value immobilière.

Le calcul de la plus-value immobilière imposable et le montant de l'impôt à payer, ainsi que la déclaration, sont effectués par le représentant fiscal, agréé par l'administration fiscale française, sur la déclaration n°2048-IMM-SD.

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → Plus-value immobilière → N°2048-Immo-SD Date 23/04/2014

Dans le Sud-Est de la France les représentants fiscaux les plus accrédités sont la SARFAZUR et le MPS.

La nomination d'un représentant fiscal n'est pas nécessaire lorsque :

Le prix de cession de l'immeuble est inférieur à 150 000 € ;

Le bien est déjà exonéré, au bout de trente ans.

Voir : www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → Immeuble détenu directement par une SAS/SNC/SRL/SPA italienne → Fusion-absorption d'une société italienne Date 08/02/2012.

Pour un examen plus exhaustif de la figure du représentant fiscal voir :

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → Revenus de source immobilière en France → Table ronde du 10 décembre 2012.

A ne pas confondre le rôle du représentant fiscal avec celui du mandataire ; le mandataire est celui qui, dans l'intérêt du mandant (Mandat sans représentation), s'oblige, par contrat, à effectuer des démarches dans l'intérêt du mandant.

Le mandat doit être donné par écrit et permet au mandataire notamment d'envoyer les déclarations fiscales 2042, 2044, 2031, 2072, 2065 et de recevoir les avis d'impôt conséquents, de représenter le mandant auprès des services des impôts pour fournir tous les documents réclamés et pour effectuer toutes les démarches au nom et pour le compte du mandant lui-même.

www.michelinimauro.fr → Studio → L'organisation et le fonctionnement du studio → 24) Procuration pour déclarations fiscales

www.michelinimauro.fr → Studio → L'organisation et le fonctionnement du studio → 27) Mandat pour le notaire

DERNIERE MINUTE

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → SCI → Suppression du représentant fiscal pour les résidents de l'UE

5.4 Donations et successions

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) e) → Tableau des coefficients d'usufruit Date 04/07/2012

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) e) → Tableau des coefficients d'usufruit Date 29/10/2014 Pour le coefficient français.

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) Donations → Question écrite N°92034 posée à l'Assemblée Nationale.

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → Donations → Questions et réponses avec Mr Cridon Date 07/11/2014

6 Les SCI sont à l'IS, pour leurs biens immobiliers loués meublés :

6.1 Revenu : régime BIC-réel (déclaration 2065 pour la société, pas de 2042 pour les associés personnes physiques)

Les SCI sont à l'IS si : font du meublé ou ont au moins 10% de recettes totales qui proviennent de la location meublée, ou sur option. L'option est irrévocable. Par ailleurs l'administration fiscale admet que les sociétés civiles qui se livrent accessoirement à des opérations commerciales (meublée) ne soient pas soumises non plus à l'IS lorsque le seuil de 10% n'est pas franchi sur la moyenne des recettes totales sur une période de quatre ans (Ed. Francis Lefebvre, Mémento pratique Fiscal, 37785).

Sont aussi exonérées les SCI qui louent temporairement (exemple Festival de Cannes ou Grand Prix de Monaco) leurs biens immobiliers (meublés).

Les SCI à l'IS déposent une déclaration intitulée « impôt sur les sociétés » n°2065.

Dans une société imposée à l'IS, toutes les activités sont imposables selon les mêmes règles des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

Toutes les charges sont imputées sur l'ensemble des produits, y compris les amortissements.

Lorsque la SCI est à l'IS, ses associés sont imposés directement dans la catégorie des revenus mobiliers et, en cas de distribution de dividendes aux associés, ces derniers doivent supporter personnellement, à raison des revenus de capitaux mobiliers correspondants, l'impôt sur le revenu (ou l'impôt sur les sociétés, s'il s'agit d'associés relevant eux-mêmes dudit impôt). (Ed. Francis Lefebvre, Mémento pratique Fiscal, 35550).

6.2 Plus-value (imposée au nom de la société)

Les plus-values et les moins-values dégagées lors de la vente d'un bien immobilier, sont imputées sur le compte de résultat de l'exercice (DGFIP N°2050→2059G) comme n'importe quelle autre société commerciale.

6.3 Donations et successions

La France et l'Italie ont signé une Convention en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôts sur les successions et sur les donations.

A noter que l'article 5, au 3^{ème} alinéa de ladite Convention, prévoit que, l'expression « bien immobilier » comprend aussi, à l'égard de la France, les actions ou parts d'une personne morale dont l'actif est principalement constitué d'immeubles situés en France ou de droits y afférant. Pour l'application de cette disposition, ne sont pas pris en considération les biens immobiliers affectés par cette personne morale à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale.

Ainsi dit, compte tenu de ce principe, les SCI, comme elles sont considérées des sociétés à prépondérance immobilière, car leur actif est constitué en prévalence, voir en totalité, de biens immobiliers situés sur le territoire français, en découle comme conséquence que les quotes-parts des SCI rentrent dans l'assiette des taxes sur les donations et sur les successions.

La valeur de la quote-part à taxer, est non pas la valeur nominale, mais la valeur réelle calculée à partir de la valeur vénale du bien immobilier, évaluée à la date du décès ou à la date de la donation.

La valeur vénale du bien immobilier est prise en compte à partir de l'estimation faite par les agences immobilières, proches des immeubles, et intégrée dans les comptes de la SCI. Encore une fois nous avons la preuve de l'importance de la tenue d'une comptabilité digne de ce nom.

Ce principe est toutefois contesté par plusieurs ; le premier alinéa dudit article 5 fait référence aux biens immobiliers qui font partie d'une succession ou d'une donation. Le deuxième alinéa dudit article 5 décrit l'expression « bien immobilier » comme défini conformément au droit de l'état où les biens considérés sont situés. Le troisième alinéa, on l'a déjà vu tout à l'heure, décrit l'expression « bien immobilier », à l'égard de la France, comme comprenant les actions ou parts d'une personne morale dont l'actif est principalement constitué d'immeubles situés en France ou de droit y afférents.

La question a été débattue dans un arrêt de la Cour de Cassation (Française) du 9 octobre 2012 n°11-22023 (Bureau Francis Lefebvre du 10/12/2012) : « en effet, si les titres de sociétés de copropriété sont fiscalement assimilés à des droits immobiliers, aucun texte français ne permet la même assimilation en présence de sociétés ordinaires détentrices d'immeubles. Les juges auraient-ils songé à l'article 750 ter du CGI lors de leur décision ? Cela semble peu probable étant donné que cet article se limite à définir si un bien est français ; il ne qualifie pas la nature du bien. Ainsi, selon ce texte, les titres de sociétés qui détiennent des immeubles en France peuvent être considérés, sous certaines conditions, comme des biens français. Les titres ne sont pour autant pas qualifiés d'immeubles. Notons à cet égard que l'administration a bien admis le principe selon lequel les titres d'une société restent des valeurs mobilières, indépendamment de la composition de l'actif social ».

« Si on imagine un instant que la volonté de la Cour de Cassation est de considérer que, fiscalement, le caractère immobilier d'un droit est à déterminer par référence à l'article 750 ter du CGI, seraient considérés comme immeubles situés en France tous les titres de sociétés françaises ou étrangères qui détiennent principalement des immeubles situés en France. Il en irait de même de toutes les participations de plus de 50% dans des sociétés qui détiennent, même de manière secondaire, des immeubles en France.

On peut même se demander comment l'administration fiscale n'y avait pas pensé plus tôt, alors qu'elle est en train de dépenser une énergie considérable à renégocier la convention franco-suisse en matière de droits de succession, qui empêche justement à ce jour la France d'imposer les transmissions portant sur des titres de sociétés, lorsque le défunt avait son dernier domicile en Suisse. »

« En tout état de cause cet arrêt pourrait inciter l'administration à adopter une position plus courageuse à l'égard des conventions fiscales et à tenter, en pratique, de considérer que les conventions fiscales signées par la France en matière de droits de donation/succession ne sauraient l'empêcher d'appliquer les dispositions de l'article 750 ter du CGI et exiger le paiement des droits en France chaque fois que la transmission porte sur des immeubles situés en France, sur des titres de sociétés qui détiennent de tels immeubles, voir même lorsque les transmissions profitent tout simplement à des bénéficiaires établis en France. Rappelons en effet que dans une réponse ministérielle Morel-A-L'Huissier (AN 8 février 2011 n°92034), l'administration a considéré que les biens situés en Italie reçus par un donataire en France peuvent être imposés en France (alors même que la France et l'Italie ont conclu une convention fiscale en matière de droits de donation) ».

Tout le texte entre guillemets a été repris de CMS Bureau Francis Lefebvre.

Si je me permets de rajouter quelque chose à ce texte, que je partage entièrement, c'est simplement pour rappeler que même le Cridon, voir ci-dessous, assume une posture dans laquelle il analyse l'article 5 de la Convention entre le gouvernement de la République française et le gouvernement de la République italienne en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôts sur les successions et sur les donations, avec les yeux de l'article 750 ter du CGI ; dans ce dernier article, il a été rappelé que les biens meubles et immeubles, « que ces derniers soient possédés directement ou indirectement situés en France », évoquant ainsi une notion d'interposition dans la propriété des biens, notion qui en réalité n'existe pas dans la Convention suscitée.

Voir :

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → Les parts sociales sont-elles des immeubles ? Date 07/11/2014

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → Question écrite n°92034 posée à l'Assemblée Nationale Date 31/10/2014

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → Questions et réponses avec Mr Cridon Date 11/07/2014

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → Article 750 ter Date 11/07/2014

En tout état de cause, la Convention en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôts sur les successions et sur les donations, ne résout, en pratique, la double imposition, que côté français, compte tenu de l'important écart existant entre le barème d'imposition français et le barème d'imposition italien, que vous trouverez ci-après.

En effet, si le défunt se trouve en France, il peut faire jouer à plein la Convention, car l'impôt payé en Italie peut être récupéré via le crédit d'impôt sur l'impôt à payer en France ; au contraire, si le défunt se trouve en Italie, il ne pourra récupérer de l'impôt payé en France, qu'une partie infime (voir article 11 de la Convention entre le gouvernement de la République française et le gouvernement de la République italienne en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôts sur les successions et sur les donations).

Cet écart est tant plus creusé que, la valeur retenue à la base de l'assiette imposable en Italie, n'est pas la valeur réelle du bien immobilier, ni la valeur vénale, mais bien la valeur cadastrale multipliée par son coefficient.

Ce qui fait que, grosso modo, l'assiette imposable est normalement la moitié par rapport à la valeur réelle du bien immobilier.

EN FRANCE

En cas de donation et succession les abattements sont de :

Bénéficiaire concerné	Montant de l'abattement
Epoux ou épouse	80.724 €
Ascendant ou enfant	100.000 €
Petits-enfants	31.865 €
Arrière-petits-enfants	5.310 €
Frère ou sœur	15.932 €
Neveu ou nièce	7.967 €
Personne handicapée	159.325 € (cet abattement se cumule avec les autres)

Donation entre époux

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Moins de 8.072 €	5%
Entre 8.072 € et 15.932 €	10%

Entre 15.932 € et 31.865 €	15%
Entre 31.865 € et 552.324 €	20%
Entre 552.324 € et 902.838 €	30%
Entre 902.838 € et 1.805.677 €	40%
Supérieure à 1.805.677 €	45%

Succession ou donation en ligne directe (ascendants et descendants)

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Moins de 8.072 €	5%
Entre 8.072 € et 12.109 €	10%
Entre 12.109 € et 15.932 €	15%
Entre 15.932 € et 552.324 €	20%
Entre 552.324 € et 902.838 €	30%
Entre 902.838 € et 1.805.677 €	40%
Supérieure à 1.805.677 €	45%

Succession ou donation entre frères et sœurs

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Inférieure à 24 430 €	35%
Supérieure à 24 430 €	45%

Succession ou donation entre d'autres personnes

Situation où les montants sont taxables après abattement	Barème d'imposition
Donation entre parents jusqu'au 4 ^{ème} degré inclus	55%
Donation entre parents au-delà du 4 ^{ème} degré ou entre personnes non parentes	60%

Le barème légal pour calculer la valeur en pleine propriété

Age de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Moins de 21 ans révolus	90%	10%
Moins de 31 ans révolus	80%	20%
Moins de 41 ans révolus	70%	30%
Moins de 51 ans révolus	60%	40%
Moins de 61 ans révolus	50%	50%
Moins de 71 ans révolus	40%	60%
Moins de 81 ans révolus	30%	70%
Moins de 91 ans révolus	20%	80%
Plus de 91 ans révolus	10%	90%

EN ITALIE

En cas de donation et succession les abattements sont de :

- 1.000.000 € pour chaque bénéficiaire pour le conjoint et les ascendants et les descendants
- 100.000 € entre frères et sœurs

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Pour le conjoint et les ascendants et les descendants	4%
Pour les frères et les sœurs et pour les autres parents jusqu'au 4 ^{ème} degré	6%
Pour les tiers	8%

La base de calcul pour les biens immobiliers et le droit immobilier est la suivante :

Rente cadastrale réévaluée de 5% et multipliée par les coefficients suivants	
110	Pour la résidence principale
120	Pour les immeubles appartenant aux groupes cadastraux A et C (exclus A/10 et C/1)
140	Pour les immeubles appartenant au groupe cadastral B
60	Pour les immeubles des catégories A/10 (bureaux et cabinets privés) et D
40,8	Pour les immeubles des catégories C/1 (magasins et ateliers) et E

En tout état de cause en matière de transcription au cadastre, en cas de donation ou de succession, il faut prévoir un cout de 3% au niveau des taxes d'hypothèque et cadastre.

Le barème légal pour calculer la valeur en pleine propriété			
Age de l'usufruitier	Coefficient	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété %
De 0-20 ans	38	95	5
De 21-30 ans	36	90	10
De 31-40 ans	34	85	15
De 41-45 ans	32	80	20
De 46-50 ans	30	75	25

De 51-53 ans	28	70	30
De 54-56 ans	26	65	35
De 57-60 ans	24	60	40
De 61-63 ans	22	55	45
De 64-66 ans	20	50	50
De 67-69 ans	18	45	55
De 70-72 ans	16	40	60
De 73-75 ans	14	35	65
De 76-78 ans	12	30	70
De 79-82 ans	10	25	75
De 83-86 ans	8	20	80
De 87-92 ans	6	15	85
De 93-99 ans	4	10	90

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) Donations → Question écrite N°92034 posée à l'Assemblée Nationale.

6.4 Tableau de synthèse sur le résultat imposable des SCI et sur les personnes physiques non résidentes.

	SCI soumise à l'IR	SCI soumise à l'IS
Taux imposable du résultat	Le résultat de la SCI est imposé, sur le revenu, au niveau des associés. Chaque associé ajoute à son revenu global dans la catégorie « revenus fonciers » sa quote-part de résultat dans la SCI. Le résultat de la SCI est donc soumis au taux de 20% majoré des prélèvements sociaux de 15,5% (CSG + CRDS), soit une imposition globale de 35,5%. *	Le résultat de la SCI est soumis à l'impôt sur les sociétés au niveau de la société au taux de 15% jusqu'à 38.120 € de bénéfice, 33 1/3 % au-delà. C'est la SCI qui paie l'IS.
Charges déductibles	Le bénéfice est déterminé selon les règles du revenu foncier. Toutes les charges sont déductibles sauf l'amortissement.	Le bénéfice est déterminé selon les règles des BIC. Toutes les charges sont déductibles.
Déductibilité des droits d'enregistrement	Les droits d'enregistrement et les frais de notaire ne sont pas déductibles car ils constituent des dépenses liées à l'acquisition d'un capital.	Les droits d'enregistrement et les frais de notaire sont déductibles et peuvent être étalés sur la durée d'amortissement du bien

		immobilier.
L'amortissement	La SCI ne pratique aucune déduction fiscale au titre de l'amortissement. L'amortissement est comptabilisé dans les comptes annuels, mais pas déduit fiscalement.	La SCI déduit de son résultat imposable l'amortissement de l'immeuble.
Distribution de dividendes	Les soi-disant « dividendes » distribués par la SCI aux associés ne sont pas imposés au niveau de l'associé, car ils correspondent à des bénéfices de la SCI qui ont déjà été imposés au niveau de l'associé via les déclarations 2042-2044.	Les dividendes distribués par la SCI aux associés sont imposés au niveau de l'associé dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Si le bénéficiaire est non-résident fiscalement en France mais il est résident fiscalement en Italie, les dividendes ainsi perçus, faisant partie d'une participation qualifiée (article 67 du TUIR), une fois appliquée la retenue à la source de 15% (article 10 de la Convention) sont déclarés avec un abattement de 40% (Quadro RL1).
Report des déficits	Le déficit est imputable sur les autres revenus de l'associé dans la limite de 10.700 €. Au-delà, le déficit foncier est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.	Le déficit est reportable sur les bénéfices des exercices suivants sans limitation de durée.
Bénéfices mis en réserve	Que les bénéfices soient mis en réserve, ou distribués aux associés, ils sont toujours soumis, au niveau de l'associé, à l'impôt sur le revenu . Même si les associés ne prélèvent pas les bénéfices de la SCI sous forme de soi-disant « dividendes », ils sont quand même imposés. L'associé de la SCI peut donc décaisser un impôt de 35,5% (20% à titre de l'IR et 15,5% à titre de prélèvements sociaux) sans en encaisser le revenu correspondant.	Les bénéfices mis en réserve sont imposés à 15% (ou 33 1/3%) au niveau de la société.
Imposition de la plus-value	Le régime des plus-values	Le régime des plus-values

de cession de l'immeuble	<p>immobilières des particuliers s'applique.</p> <p>La plus-value de cession est soumise au niveau de <u>l'associé, personne physique</u> (sur sa quote-part voir déclaration 2048/IMM/SD), à l'impôt sur le revenu au taux de 19% majoré des prélèvements sociaux au taux de 15,5%. Soit une imposition globale de 34,5%.</p> <p>La plus-value des cessions est soumise au niveau de <u>l'associé, personne morale</u> (sur sa quote-part), au régime des plus-values professionnelles. La plus-value de cession est soumise à l'IS au taux de 33 1/3 % (ou de 15% pour une petite entreprise). La plus-value de cession est égale au prix de vente moins la valeur comptable de l'immeuble. S'appliquent les règles des BIC.</p> <p>Sachant que la société applique les règles des BIC, la plus-value rentre dans le compte de résultat de l'exercice, ce qui ne veut pas dire qu'elle donnera automatiquement lieu à une imposition, car elle dépend (cette imposition) du résultat total de la société et du report des pertes antérieures.</p>	<p>professionnelles s'applique. La plus-value de cession est soumise à l'IS au taux de 33 1/3 % (ou de 15% pour une petite entreprise). La plus-value de cession est égale au prix de vente moins la valeur comptable de l'immeuble.</p> <p>Sachant que la société applique les règles des BIC, la plus-value rentre dans le compte de résultat de l'exercice, ce qui ne veut pas dire qu'elle donnera automatiquement lieu à une imposition, car elle dépend (cette imposition) du résultat total de la société et du report des pertes antérieures.</p>
Retour à la case départ	L'option pour l'IS est toujours possible.	Le retour à l'IR est impossible, car l'option pour l'IS est irrévocable.
Comptabilité	La SCI n'est pas obligée de tenir une comptabilité selon les règles du plan comptable commercial, mais il est fortement conseillé de la tenir.	Obligations comptables plus contraignantes.
Imposition de la plus-value de cession des parts sociales	Ce sont les mêmes règles que celles de l'imposition de la plus-value de cession de l'immeuble. L'acquéreur doit payer des droits d'enregistrement au taux	Ce sont les mêmes règles que celles de l'imposition de la plus-value de cession de l'immeuble. L'acquéreur doit payer des droits d'enregistrement au taux

	de 5% car la SCI est une société à prépondérance immobilière.	de 5% car la SCI est une société à prépondérance immobilière.
Les intérêts d'emprunt	Les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration de l'immeuble donné en location sont déductibles.	Les intérêts des emprunts contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration de l'immeuble donné en location sont déductibles.
Les intérêts de comptes courants des associés	Les intérêts qui rémunèrent les comptes courants des associés sont déductibles.	Les intérêts qui rémunèrent les comptes courants des associés sont déductibles sauf si le capital social n'est pas libéré.
Dépenses de travaux*	<ul style="list-style-type: none"> • Les dépenses d'entretien* et de réparation qui permettent de maintenir l'immeuble en bon état sont déductibles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les dépenses d'entretien* et de réparation qui permettent de maintenir l'immeuble en bon état sont déductibles.
Dépenses de travaux**	<ul style="list-style-type: none"> • Les dépenses d'amélioration** ne sont pas déductibles. (Dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble ou qui prolongent sa durée d'utilisation) Cependant, pour favoriser la modernisation des résidences, si elles concernent des locaux à usage d'habitation, elles sont immédiatement déductibles. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les dépenses d'amélioration** sont immobilisées et déduites ensuite du résultat sous forme d'amortissements. (Dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble ou qui prolongent sa durée d'utilisation)
Dépenses de travaux***	<ul style="list-style-type: none"> • Les dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement*** ne sont pas déductibles. (Dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble ou qui prolongent sa durée d'utilisation) 	<ul style="list-style-type: none"> • Les dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement*** sont immobilisées et déduites ensuite du résultat sous forme d'amortissements. (Dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble ou qui prolongent sa durée d'utilisation)
Condition fiscale de déductibilité de dépenses de travaux	Comme la SCI de location ne possède que des biens immobiliers non soumis normalement à la TVA, il faut prendre garde que si les	Comme la SCI de location ne possède que des biens immobiliers non soumis normalement à la TVA, il faut prendre garde que si les

	<p>travaux sont effectués par des entreprises italiennes, ils doivent être soumis à la TVA française et, si l'entreprise italienne ne possède pas un établissement stable en France, elle doit quand même s'identifier à la TVA. □ Voir : www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3)b) → Identification-Identification et détachement des salariés → Les chantiers en France Date 10/06/2014 A défaut d'avoir réglé la TVA en France, lors de la vente du bien immobilier ou du retrait du bien immobilier de la société, le représentant fiscal chargé par le notaire pour appliquer l'impôt sur la plus-value ne prendra pas en compte les factures qui n'ont pas été émises en bonne et due forme.</p>	<p>travaux sont effectués par des entreprises italiennes, ils doivent être soumis à la TVA française et, si l'entreprise italienne ne possède pas un établissement stable en France, elle doit quand même s'identifier à la TVA. □ Voir : www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3)b) → Identification-Identification et détachement des salariés → Les chantiers en France Date 10/06/2014 A défaut d'avoir réglé la TVA en France, lors de la vente du bien immobilier ou du retrait du bien immobilier de la société, le représentant fiscal chargé par le notaire pour appliquer l'impôt sur la plus-value ne prendra pas en compte les factures qui n'ont pas été émises en bonne et due forme.</p>
--	--	--

□ **Article 7 quater d.p.r. 633/72 et article 41D.L. 30 août 1993, n.331**

Pour cela faire il faut bien distinguer en matière de facturation, la prestation de services de la cession de biens.

Sur la base de l'article 259 A du CGI, les prestations qui se rattachent à des biens immobiliers sont localisables en France.

Normalement lorsque nous avons un contrat, tout-compris, de cession de biens et de prestation de services, la norme italienne, article 12 du d.p.r 633/72, impose de vérifier quelle est la prestation principale par rapport à la prestation accessoire. En conséquence, lorsque nous avons une activité d'installation et de montage, rattachée à un bien immobilier, cette activité prédomine par rapport à celle de la cession de biens.

L'article 41 DL 30 août 1993 n.331 doit être utilisé lorsqu'il y a seulement une cession de biens sans installation et montage, tandis que lorsque l'entreprise effectue à la fois le transfert des biens et l'installation et le montage, l'article 7 quater prévaut.

Cette configuration est toutefois utilisable seulement lorsque la SCI est soumise à la TVA, de plein droit ou sur option, tandis que, lorsqu'elle n'est pas assujettie à la TVA, l'entreprise étrangère, notamment italienne, doit s'identifier à la TVA et libeller la facture avec la TVA au taux normal ou au taux réduit si c'est le cas, sauf facturer en exonération à une entreprise étrangère (par exemple italienne) qui soit déjà identifiée à la TVA en France.

• **Extrait RF 1048**

Les dépenses de réparation et d'entretien s'entendent de celles qui correspondent à des travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal, conforme à sa destination, sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Ces dépenses s'apparentent généralement aux dépenses de maintien en l'état de l'immeuble et les dépenses de réparation à celles dépassant les opérations courantes d'entretien et qui consistent en la remise en état, la réfection ou le remplacement d'équipements essentiels pour maintenir l'immeuble à mesure d'être utilisé conformément à sa destination.

6.5 Tableau de synthèse des dépenses

6.5.a) Dépenses d'entretien

a*Dépenses d'entretien

Nature de la dépense

Traitement des bois contre les insectes tels que les termites ou les capricornes

Dépenses de recherche et d'analyse de la nocivité de l'amiante

Autres dépenses de recherche et d'analyse relatives au risque d'exposition au plomb ou à l'information des acquéreurs et locataires sur les risques naturels et technologiques majeurs

Part de la dépense payée au titre d'un contrat d'entretien d'un ascenseur restant à la charge du propriétaire

6.5.b) Dépenses de réparation

b*Dépenses de réparation

Nature de la dépense

Remise en état du gros œuvre (toiture, façades,...), des canalisations ou de l'installation électrique

Remise en état de l'installation de chauffage central (remplacement de canalisations et d'éléments de radiateurs)

Remise en état du mur d'une propriété, des clôtures

Travaux de réparation des plafonds, des planchers et de l'escalier et travaux de réfection des enduits extérieurs

Travaux de remise en état de la toiture de l'immeuble, ravalement et crépissage des murs et réfection des peintures extérieures

Remise en état d'une partie de la construction à la suite de détériorations dues à des malfaçons constatées dans la construction

Remplacement de la chaudière du chauffage central

Dépenses effectuées pour rendre une installation d'ascenseur conforme aux normes réglementaires de sécurité ou pour remplacer un ascenseur vétuste

Travaux effectués dans des locaux à usage industriel et ayant consisté, sans apporter de modifications au gros œuvre ni entraîner un accroissement du volume de ces locaux, à remettre en état la climatisation, un escalier, l'étanchéité d'une terrasse, les descentes pluviales, la plomberie, les peintures, les revêtements de sols et les sanitaires, à remplacer un monte-charge, des faux plafonds et des tubes fluorescents, à remettre en conformité un ascenseur et l'électricité

Remise en état de la loge d'un concierge

Frais de remise en état d'une cuisine aménagée existante (hors dépenses de remplacement des appareils électroménagers)

Renforcement de la dalle de la cave

Nouvelle répartition des locaux après création d'une troisième chambre dans une surface déjà existante

Réaménagement de logements existants avec mise aux normes de confort actuelles

6.5.c) Dépenses d'amélioration

Les dépenses d'amélioration sont celles qui ont pour objet d'apporter à un immeuble, un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble.

c** Dépenses d'amélioration

Nature de la dépense

Installation d'une porte automatique d'ascenseur dans le cadre de dépenses occasionnées par la mise en conformité aux normes réglementaires de sécurité

Dépenses d'enlèvement, de fixation et d'encoffrement des matériaux contenant de l'amiante

Agrandissement des fenêtres et pose de persiennes

Reprise des fondations de l'immeuble

Asphaltage du trottoir attenant à la propriété

Réfection de l'installation électrique et aménagement de nouvelles installations sanitaires sans accroissement du volume et de la surface habitable

Pose de portes palières et aménagement de cuisines et de commodités entraînant la transformation d'un immeuble meublé en appartements sans affecter le gros œuvre, augmenter la surface habitable ou modifier l'affectation des locaux

Réparation de la toiture d'un bâtiment, par remplacement d'une partie de la charpente, le ravalement de sa façade, la réfection des souches de cheminées, l'ajout de balcons en fer forgé, la pose de dalles ainsi que la consolidation ou le changement de cloisons intérieures de manière à aménager des appartements dans les volumes existants ; (ces travaux n'ont pas apporté de modifications importantes au gros œuvre et n'ont pas augmenté la surface des lieux déjà consacrés à l'habitation du temps où l'immeuble était exploité en hôtel meublé)

Travaux d'élargissement d'un escalier pour le rendre conforme aux normes de sécurité

Travaux de mise en état total de la machinerie d'ascenseur, mise aux normes et mise en place d'un programme informatique de gestion du parking (digicode, installations électriques, etc.)

Réfection totale de l'électricité des sanitaires et aménagement d'un plafond coupe-feu

Pose de sanitaires, installation de salles d'eau, réfection de la peinture et de la plomberie, de manière à aménager des appartements dans les volumes existants. Ces travaux qui n'ont pas concerné le gros œuvre ni entraîné d'augmentation de la surface habitable, ont eu pour effet de remettre en état une partie de l'immeuble et d'en assurer une meilleure utilisation, sans modifier l'usage à titre d'habitation, auquel les locaux étaient auparavant affectés

6.5.d) Exemples de dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement

Les dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement s'entendent notamment de celles qui ont pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre de locaux existants, des travaux d'aménagement interne qui par leur importance équivalent à une reconstruction, ou encore de ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants.

d*** Exemples de dépenses de construction, de reconstruction ou d'agrandissement

Nature de la dépense

Transformation d'un étage d'un immeuble ancien, qui a nécessité la démolition et la reconstruction de deux murs principaux, de deux étages et des combles, les murs mitoyens et le rez-de-chaussée récemment réaménagé ayant pu, seuls, être conservés

Démolition et réfection totale des toitures, des planchers, des plafonds, des modifications substantielles des ouvertures existantes ainsi qu'aménagement des locaux suivant une disposition totalement différente entraînant un déplacement de l'ensemble des cloisons et aboutissant à la création de pièces d'habitation

Travaux effectués dans une maison d'habitation qui ont consisté en une réfection complète des sols, des planchers et des plafonds, en la reconstruction interne de l'habitation, par augmentation de 4 à 6 du nombre de pièces, ayant entraîné le remaniement des cloisons intérieures et le percement d'un certain nombre d'ouvertures extérieures

Travaux qui ont pour objet de transformer deux immeubles d'habitation mitoyens en un seul immeuble collectif et qui affectent le gros œuvre et la surface habitable

Travaux de réfection totale de la charpente, de toutes les fenêtres, de la réouverture d'une baie, de la création de nouvelles cloisons, d'une isolation sous le toit et contre les murs, d'une fosse septique, d'une chape, d'un dallage, etc.

Rénovation de combles non affectées à un usage d'habitation auparavant, percement d'un mur porteur, construction d'une tour d'escalier, destruction de trois autres escaliers, etc.

Réhabilitation totale d'un immeuble avec démolition de murs, rehaussement, percement et modifications dans les murs porteurs, les ouvertures, la charpente, la toiture.

6.5.e) Dépenses dissociables et indissociables.

Dans le cadre d'une opération comportant la réalisation simultanée de travaux de nature différente mais dissociables, le caractère déductible des dépenses engagées s'apprécie catégorie par catégorie. Lorsque sur un immeuble sont entrepris des travaux qui les uns ont un caractère de construction ou d'agrandissement, les autres ont pour objet d'entretenir, réparer ou améliorer le reste de l'immeuble, seules les dépenses afférentes à ces derniers sont déductibles, sous réserve qu'elles puissent être justifiées et distinctes de celles qui se rapportent aux locaux créés par voie de reconstruction ou d'agrandissement. En tout état de cause les dépenses d'équipement, de réparation et d'entretien ne peuvent être admises en déduction lorsqu'il apparaît que ces dépenses font en réalité partie du coût de réalisation du nouvel immeuble suite à sa reconstruction.

La meilleure façon de procéder est de séparer les factures concernant les travaux déductibles de celles qui concernent les travaux non déductibles.

*www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) CSG/CRDS pour les revenus fonciers et de location meublée → L'AGEFI-SEPTEMBRE 2013 Date 06/12/2013

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) CSG/CRDS pour les revenus fonciers et de location meublée → Revenus de location meublée Date 18/09/2013

7 Le passage de l'IR à l'IS : ses conséquences

Il y a changement de régime fiscal lorsqu'une société, passible de l'IR, bascule à l'IS ; il peut résulter d'une transformation de la personnalité juridique de la société, d'une option, mais le plus souvent il arrive à la suite d'un redressement fiscal. Ses conséquences peuvent être, dans certains cas, catastrophiques.

Les conséquences d'un changement de régime fiscal doivent être tirées, même si, en totalité ou en partie, les quotes-parts de la société concernée sont détenues par des sociétés soumises à l'IS.

En matière d'impôts directs, le changement de régime fiscal entraîne en principe l'émersion des plus-values latentes.

Pour les plus-values latentes constatées lors du changement de régime fiscal, de l'IR à l'IS, la société peut :

- Opter pour leur imposition immédiate selon les règles qui régissent les plus-values immobilières, et inscrire au bilan d'ouverture de leur première période d'assujettissement à l'IS, la valeur d'origine des biens, d'une part, et les amortissements

et provisions qui auraient pu être déduits si la société avait été soumise à l'IS depuis leur acquisition d'autre part, même s'ils ne sont plus déductibles fiscalement, s'ils n'étaient déjà présents dans les comptes de la SCI ; d'où l'importance, encore une fois, de tenir une comptabilité fiable et régulière.

- Opter pour leur imposition différée, lors de la vente du bien : la plus-value ainsi réalisée lors de la vente du bien sera déterminée d'après la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition diminué à la fois des amortissements effectivement déduits et des amortissements reconstitués depuis l'achat et considérés déjà, lors de la reconstitution, non déductibles fiscalement.

Un bilan d'ouverture doit être produit dans un délai de 60 jours à compter du changement de régime ; dans le même délai la société doit fournir à l'administration fiscale la déclaration et les autres documents annexes comme dans une période normale d'imposition.

Tableau de synthèse sur les impôts qui frappent les revenus, les plus-values immobilières, l'ISF, les donations et les successions (comparaison entre la France et l'Italie) pour les résidents italiens qui détiennent des biens immobiliers ou des quotes-parts de SCI en France.

FRANCE	ITALIE
A) Impôt sur le revenu	
35,5% (20% IR+15,5% prélèvements sociaux)	Selon le barème en vigueur
B) Plus-values immobilières	
34,5% (19% + 15,5% prélèvements sociaux) + entre 2% et 6% de taxe supplémentaire pour les plus-values qui dépassent les 50 000 €. Exonération totale au bout de 30 ans.	26% Exonération totale au bout de 5 ans.
C) ISF	
Entre 0,5% et 1,5% à partir d' 1 300 000 € de base imposable	IVIE 0,76% IVAFE 0,20% seulement pour les biens et les placements détenus à l'étranger. A déduire la taxe foncière et l'ISF payé en France.
D) Donations	
Entre 30% et 45% à partir de 552 324 € de base imposable pour le conjoint et les enfants ; 55% entre parents jusqu'au 4 ^{ème} degré ; 60% pour les tiers. Abattement de 100 000 € pour les enfants tous les 15 ans.	4% pour le conjoint et les enfants ; 6% entre parents jusqu'au 4 ^{ème} degré ; 8% pour les tiers. Abattement de 1 000 000 € pour chaque bénéficiaire.
E) Impôts sur les successions	
Voir donations	Voir donations

7.1 L'affectation du résultat d'une SCI :

7.1.1 Lorsque l'associé est une personne morale

Si une personne morale, de droit italien, telle une SPA ou une SRL contrôle une SCI française soumise à l'IS, le bénéfice réalisé et déclaré par la SCI est imposable uniquement sur la SCI, selon le taux actuellement en vigueur de 33 1/3% (ou 15% à certaines conditions) ; le bénéfice de la SCI aura seulement un impact sur la personne morale italienne, lorsque ledit bénéfice sera distribué à titre de dividende.

Ce dividende est exonéré de la retenue à la source, à condition que :

- La société française qui distribue le dividende soit soumise à l'IS au taux normal ;
- La société mère italienne bénéficiaire détienne directement et sans interruption depuis deux ans ou plus, au moins le 20% du capital social ;
- La société mère italienne ait son siège de direction effective en Italie, voire dans un autre Etat de l'U.E. ;
- La société mère italienne soit assujettie à l'IRES.

Si toutes ces conditions sont remplies, les dividendes sont exclus des retenues à la source et rentrent seulement dans la base imposable de la société mère italienne, à hauteur de 5% (article 10 de la Convention entre le gouvernement de la République française et le gouvernement de la République italienne en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôt sur le revenu et sur la fortune).

Si une personne morale, de droit italien, telle une SPA ou une SRL contrôle une SCI française soumise à l'IR, le bénéfice réalisé par la SCI, pour la quote-part qui revient à la personne morale italienne, est calculé selon les règles des BIC.

Les BIC, bénéfices industriels et commerciaux, représentent la méthode de calcul du revenu imposable pour les sociétés commerciales.

Comme les règles des BIC ne sont pas les mêmes que celles du revenu foncier, qui sont applicables aux personnes physiques associés de la SCI, car entre autres les amortissements sont déductibles ainsi que tous les autres coûts et charges soutenues par la SCI, le résultat imposable pour la personne morale italienne diffère sensiblement de celui de la personne physique associé de la SCI. Normalement il arrive que, le résultat imposable pour la personne physique soit bénéficiaire, tandis que le résultat imposable pour la personne morale, pour les raisons sus exposées, soit déficitaire.

Cette asymétrie doit souvent être prise en compte lors de la constitution d'une SCI ; cet avantage pour l'associé, personne morale étrangère (SPA ou SRL italienne par exemple), peut s'additionner à celui qui concerne l'impôt sur les donations et sur les successions lorsqu'en application du principe des sociétés à prépondérance immobilière, nous prenons garde d'avoir une quote-part de la SCI dans l'actif de la personne morale étrangère (SPA ou SRL) qui ne dépasse pas le 51% dudit actif (voir article 5 de la convention entre le gouvernement de la République française et le gouvernement de la République italienne en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôts sur les successions et sur les donations), abstraction faite de la notion de société interposée, comme prévu à l'article 750 ter du CGI.

Ce sont deux des rares cas où, manifestement, l'existence d'une SCI conjuguée avec une participation détenue par une personne morale étrangère (SPA ou SRL), peut jouir d'un avantage fiscal sans que celui-ci soit recherché.

Conseil :

Constituez une SCI à l'IR avec 2 associés : 1% à la personne physique et 99% à la SRL italienne. Faîte un apport important en capital social et le complément de trésorerie en compte courant (éventuellement rémunéré). Soyez prudents et faites en sorte que le montant total du capital social plus l'apport en compte courant détenus par la SRL italienne ne dépasse pas le 51 % de l'actif de la SRL. Utilisez une SRL italienne de famille déjà propriétaire de biens immobiliers et mobiliers. Optimisez ainsi le résultat fiscal (en France via le BIC et en conséquence en Italie) et les conséquences en matière successorale.

Bonne courage

7.1.2 Lorsque l'associé est une personne physique

(Voir le point suivant)

8 Le modèle Unico

8.1 Quadro RW/IVIE/IVAFE *Investimenti all'estero e/o attività estere di natura finanziaria –monitoraggio IVIE/IVAFE*

Les conséquences sur le modèle Unico en cas d'apport du capital social :

Personne physique qui détient 33% des quotes-parts d'une SCI française propriétaire de biens immobiliers qui produisent un revenu foncier, car loués :

Valeur du capital social SCI	410.000,00 €
Quote-part associé 1	33,00%
Valeur quote-part associé 1	135.300,00 €

Colonna 1- Codice possesso: 1

Colonna 3 - Codice individuazione bene: 2

Colonna 4 - Codice stato estero: 29

Colonna 5 - Quota di possesso: 33

Colonna 6 - Criterio determinazione valore: 2

Colonna 7 - Valore iniziale: 410.000,00

Colonna 8 - Valore finale: 410.000,00

Colonna 10 - Giorni (IVAFE): 365

Colonna 11 - IVAFE: 203,00 – calcolo: $(410.000,00 \times 33\%) \times 0,15\%$

Sezione 1: Investimenti e attività finanziarie all'estero, monitoraggio

Modello N. 01 di 01

Codice Titolo possesso **Proprietà** Vedere istruzioni

Codice Individuazione bene **PARTEC. AL CAPITALE O AL PATR. DI SOGG. NON RESID**

Codice Stato Estero **FRANCIA** Quota di possesso Criterio determinazione valore **Valore nominale**

RW2	Valore iniziale	Valore finale	Valore massimo c/c paesi non collaborativi	Giorni (IVAFE)	IVAFE
	<input type="text" value="410.000"/>	<input type="text" value="410.000"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="365"/>	<input type="text" value="203"/>
	Mesi (IVIE)	IVIE	Credito d'imposta	IVAFE dovuta	Detrazioni
	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="203"/>	<input type="text" value=""/>
	IVIE dovuta	Vedere istruzioni <input type="checkbox"/>	Quota partecipazione	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value=""/>

Codice fiscale società o altra entità giuridica in caso di titolare effettivo

Codice fiscale altri cointestatori

Codice fiscale altri cointestatori

Les conséquences sur le modèle Unico en cas d'apport en compte courant :

Associé 1

Colonna 1- Codice possesso: 1

Colonna 3 - Codice individuazione bene: 14

Colonna 4 - Codice stato estero: 29

Colonna 5 - Quota di possesso: 33

Colonna 6 - Criterio determinazione valore: 2

Colonna 7 - Valore iniziale: 230.439,00

Colonna 8 - Valore finale: 234.922,00

Colonna 10 - Giorni (IVAFE): 365

Colonna 11 - IVAFE: 116,00 – calcolo: $(234.922,00 \times 33\%) \times 0,15\%$

Nota bene

Suite à la publication de la loi du 30 octobre 2014 numéro 161, loi européenne 2013-bis, qui modifie les critères d'assujettissement à l'IVAFE pour l'harmoniser avec le droit de timbre, certaine doctrine pense que dorénavant les quotes-parts et les apports en compte courant ne devraient plus être soumis à l'IVAFE. A suivre.

Sezione 1: Investimenti e attività finanziarie all'estero, monitoraggio

Modello N.01 di 01

Codice Titolo possesso Codice Vedere istruzioni
1 Proprietà

Codice Individuazione bene
14 ALTRE ATT. ESTERE DI NAT. FINANZIARIA

Codice Stato Estero Quota di possesso Codice Criterio determinazione valore
29 FRANCIA **33,000** **2 Valore nominale**

	Valore iniziale	Valore finale	Valore massimo c/c paesi non collaborativi	Giorni (IVAFE)	IVAFE
RW3	230.439	234.922		365	116
	Mesi (IVIE)	IVIE	Credito d'imposta	IVAFE dovuta	Detrazioni
				116	

IVIE dovuta Vedere istruzioni Quota partecipazione

Codice fiscale società o altra entità giuridica in caso di titolare effettivo Codice fiscale altri cointestatori Codice fiscale altri cointestatori

Le Conseil d'Etat (11 juillet 2011 n° 317024 plén. Sté Quality Invest) a réaffirmé que les associés non-résidents des sociétés de personnes sont imposables en France en raison de leur participation à la société ; comme par exemple les sociétés qui, comme la société civile immobilière, régie par l'article 8 du CGI, ont une personnalité distincte de celle de leurs membres, et qui exercent une activité qui leur est propre.

En conséquence, les associés de ladite SCI ne sont pas imposés par le profit retiré de la société mais par le profit réalisé par la SCI, en raison, précisément, du principe de la personnalité fiscale de la société, de personnes.

Voir : CMS Bureau Francis Lefebvre 2011

L' « Agenzia delle Entrate » de sa part, aborde le sujet seulement dans sa circulaire ministérielle n°49 du 2009 suite aux « scudo fiscale » ; il l'aborde notamment à propos d'une SCI monégasque, mais, mutatis mutandis, la réponse est aussi applicable à une SCI française.

La question posée était bien de savoir s'il fallait régulariser les biens immobiliers détenus par la société ou s'il fallait plutôt régulariser les quotes-parts de ladite société. La réponse a été sans équivoque. Il fallait régulariser les quotes-parts.

Cette réponse nous amène à dire que l'administration fiscale italienne considère une SCI non pas une société ou une entité interposée, mais une société à part entière.

8.2 Quadro RL – Redditi diversi (pour le revenu foncier)

Associé 1

DETERMINATION DU REVENU

Locations à partir du compte de résultat (classe 7) : € 23.715,00

Frais et charges déductibles (taxe foncière, appels de fonds, frais de gestion des biens immobiliers pour les locations) : € 13.808,00

Intérêts emprunt : € 5.072,00

Revenu : € 4.835,00

RL12 – colonna 2: € 1.596,00 (33% del reddito totale, € 4.835,00)

	Redditi di beni immobili situati all'estero non locati per i quali è dovuta l'IVIE e dei fabbricati adibiti ad abitazione principale		
RL12	Redditi di beni immobili situati all'estero		1.596
	Redditi sui quali non è stata applicata ritenuta		
RL13	Redditi derivanti dalla utilizzaz. economica di opere dell'ingegno, di brevetti industriali, non conseguiti dall'autore o dall'inventore		
RL14	Corrispettivi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente		
RL15	Compensi derivanti da attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente		
RL16	Compensi derivanti dall'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere		
RL17	Redditi determinati ai sensi dell'art. 71, comma 2-bis del Tuir		
RL18	Totali (sommare gli importi da rigo RL5 a RL17)		1.596
RL19	Reddito (col.1 rigo RL18 - col.2 rigo RL18; sommare l'importo di rigo RL19 agli altri redditi Irpef e riportare il totale al rigo RN1 col. 5)		1.596

L'articolo 6, revenus immobiliers, de la Convention entre le gouvernement de la République française et le gouvernement de la République italienne en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôt sur le revenu et sur la fortune prévoit : «

- 1- Les revenus provenant de biens immobiliers sont imposables dans l'Etat où ces biens sont situés.
- 2- L'expression « biens immobiliers » est définie conformément au droit de l'Etat où les biens considérés sont situés.
- 3- Les dispositions du paragraphe 1 s'appliquent aux revenus provenant de l'exploitation directe, de la location ou de l'affermage, ainsi que de toute autre forme d'exploitation de biens immobiliers. »

Le protocole à ladite Convention précise qu' « en ce qui concerne l'article 6 les revenus d'actions, de parts ou de participations dans une société où une personne morale possédant des biens

immobiliers situés dans un Etat, qui, selon la législation de cet Etat, sont soumis au même régime fiscal que les revenus de biens immobiliers, sont imposables dans cet Etat. »

De tout ce qui précède, il en découle que les revenus de source immobilière sous quelle forme qu'ils se soient manifestés, sont imposables en France et sont imposables comme revenus immobiliers. En conséquence, la SCI, étant une société à prépondérance immobilière, est bien imposable en France sous la forme de revenu immobilier.

D'ailleurs les SCI peuvent être à l'IR ou à l'IS.

Si elles sont à l'IS, c'est clair que, en cas de bénéfices, et de leur distribution, nous sommes devant une distribution de dividendes avec toutes les conséquences fiscales en matière de lieu de déclaration (en Italie, si l'associé perceuteur est résident fiscal en Italie) et de période d'imposition, qui correspond à la date de perception des dividendes.

Si elles sont à l'IR, il faut d'abord examiner le réflexe de cette condition vis-à-vis de l'imposition des associés, personnes physiques, résidentes fiscalement en Italie.

Par exemple, lorsque nous examinons une société de personnes (SNC, SAS), résidente fiscalement en Italie, sur la base du droit interne, nous considérons cette société comme « transparente » ; il en découle que le revenu déclaré par la société « transparente » est transféré fiscalement sur les associés et ils en supportent la charge fiscale.

Tandis qu'au contraire si nous examinons une société de personnes résidente fiscalement à l'étranger, sur la base du droit interne (italien), nous considérons cette société comme opaque et en conséquence les revenus déclarés par la société sont considérés comme des dividendes (Article 73 du TUIR).

Au contraire, en France, l'administration fiscale, désormais lorsque elle examine une société de personnes résidant fiscalement en Italie, tel les SS, SNC, SAS, sur la base du droit interne, pour des biens immobiliers possédés en France, par exemple mis à la disposition des associés, les considère totalement « transparentes » c'est-à-dire qu'elles n'ont aucune obligation déclarative, car la mise à disposition des biens immobiliers aux associés n'est pas imposable en France pour les sociétés qui ne sont pas commerciales par la forme. En substance lesdites sociétés italiennes ont été égalisées aux sociétés françaises de la même nature telles les SCI, SNC, SCS.

Auparavant, elles devaient déposer une déclaration de résultat (2065) (comme les sociétés dites « di comodo » en Italie) et déclarer un revenu « virtuel » calculé avec un taux d'imposition entre 3% et 7% sur une base imposable assise sur la valeur vénale du bien et non pas sur la valeur comptable, tandis qu'aujourd'hui il leur suffit de faire une déclaration d'existence 2072 pour déclarer notamment le nom des associés, comme n'importe quelle autre SCI à l'IR, accompagnée d'une déclaration 2746 ou d'une déclaration d'engagement pour déclarer les réels bénéficiaires de la société.

Si la SCI est à l'IR nous sommes devant un revenu foncier (revenus immobiliers dit l'article 6 de la Convention), tant en ce qui concerne les obligations déclaratives françaises que en ce qui concerne les obligations déclaratives italiennes ; en France la personne physique détentrice de quotes-parts d'une SCI à l'IR déclare son revenu foncier ou micro-foncier à travers la déclaration 2042-2044 et en Italie à travers la déclaration Modèle Unico, RL12 (ou 730 D4).

D'ailleurs l'article 70 du TUIR, 2^{ème} alinéa, stipule que « le revenu de terrains et de biens immobiliers situés à l'étranger concourt à la formation du revenu global dans le montant net

résultant de l'évaluation effectuée dans l'Etat étranger pendant les correspondantes périodes d'imposition. »

Malheureusement, en Italie, la doctrine, l'Agenzia delle Entrate et la Guardia di Finanza, ne font jamais la distinction entre une SCI à l'IR et une SCI à l'IS ; pour eux nous sommes toujours face à une distribution de dividendes ; le résultat est le suivant :

Ils prennent le résultat imposable de la SCI, au nom de chaque associé, qui résulte de la déclaration 2072 et ils l'assujettissent en Italie comme dividende imposable au 49,72%.

Conséquences :

- Première conséquence, il est considéré (« ce dividende ») toujours imposable, même s'il n'a pas été distribué ; d'ailleurs, dans une SCI imposée par « transparence », et qui jouit d'importants apports en compte courant, le fait de distribuer des sommes, au-delà du remboursement des apports en compte courant, est un fait rarissime. Il se vérifie seulement lorsque la société a été dissoute et liquidée et qu'elle a réalisé un boni de liquidation. Sur la taxation de ce boni de liquidation, voir cet exemple de dissolution d'une SCI, avec acte notarié de liquidation, de partage et soulte entre les associés.

BONI DE LIQUIDATION D'UNE SCI

VALEUR VENALE DU BIEN	150.000,00
PASSIF SOCIAL (acte notarié de liquidation-partage du 06/06/14)	-4.054,00
DROITS VERSES A M..... (acte notarié de liquidation-partage du 06/06/14)	-1.459,46
CAPITAL SOCIAL	-76.224,51
BENEFICES ANTERIEURS	21.794,42
PERTES ANTERIEURES	-14.316,1
BONI DE LIQUIDATION	75.740,35

- Si on applique le principe de la distribution - perception, pour que le revenu soit imposable sous forme de dividende en Italie, on arriverait à la situation paradoxale de ne rien déclarer en Italie car rien n'est jamais distribué. Voir article 59 du TUIR.
- Pour que ledit revenu soit imposable en Italie il faudrait alors appliquer le principe contenu dans l'article 5 du TUIR et applicable aux sociétés de personnes qui permet de rendre imposable le revenu, non pas à la distribution, mais à la réalisation. Dans ce cas, bien que la SCI ne soit pas considérée un assujetti fiscalement autonome, mais seulement une entité permettant d'affecter pro-quota les revenus aux associés (principe de l'« opacité fiscale » qui rend la SCI non transparente, semi-transparente, ou translucide), ces derniers sont déclarés par « transparence ». Ce principe d'« opacité fiscale » n'a rien à voir avec celui de l'article 73 du TUIR, mais il est utilisé simplement pour distinguer les vraies sociétés transparentes (dites de copropriété), selon le droit interne français, des sociétés qui ne sont pas du tout transparentes, comme les SCI à l'IR.
- Ce principe de « transparence », de surcroît, représente un jeu de mots qui ne doit pas confondre la dite « transparence » entre guillemets, c'est-à-dire le fait d'affecter le revenu réalisé par la SCI (2072) sur les associés (2042-2044), avec la notion fiscale de non transparence, semi transparence, translucidité, car en effet les deux notions se superposent. Encore une fois, à ne pas confondre ainsi cette « transparence » avec celle des SCI dites

transparentes comme par exemple les SCI de copropriété. Voir « Les SCI sont à l'IR pour leurs biens immobiliers loués vides ». Ci-après vous trouverez un exemple de quote-part du revenu d'un associé d'une SCI, à déclarer dans la déclaration 2044 ; ce revenu sera ensuite reporté dans la déclaration 2042 avec les autres revenus.

Exemple de déclaration 2044

Renseignements complémentaires à la Déclaration des revenus fonciers
Revenus de 2013

	Immeuble 7*	Immeuble 8*	Immeuble 9*		
111	Revenus bruts			A	19.662
112	Frais et charges (sauf intérêts d'emprunt)			B	3.352
113	Intérêts d'emprunt			C	1.858
114	Bénéfice (+) ou déficit (-)			D	14.452

Exemple de déclaration 2042

4 1 REVENUS FONCIERS lignes 4BA, 4BB, 4BC, 4BD : report du résultat déterminé sur la déclaration n°2044

Micro foncier : recettes brutes sans abattement n'excédant pas 15.000€	4BE	
Adresse de la location		
Revenus fonciers imposables	4BA	14.452
Déficit imputable sur les revenus fonciers	4BB	
Déficit imputable sur le revenu global	4BC	
Déficits antérieurs non encore imputés	4BD	
Primes d'assurance pour loyers impayés des locations conventionnées	4BF	
Vous souscrivez une déclaration n°2044 spéciale	4BZ	Cochez

- Si l'associé est au micro-foncier, il ne peut pas déduire le pourcentage du forfait de 30%, déductible fiscalement en France ;
- Il n'y a pas de crédit d'impôt récupérable ; compte tenu du fait que, depuis l'année 2012, les revenus fonciers en France ont été soumis aux prélèvements sociaux, même pour les non-résidents fiscaux, à hauteur de 35,5%, il en résulte que l'imposition globale en Italie pourrait atteindre presque les 60%, c'est-à-dire avec une imposition marginale qui dépasse largement le top du barème qui est actuellement du 43%.
- Et quoi dire du fait que, s'il devait être considéré comme un dividende de source française, il aurait dû être soumis à une retenue à la source au taux de 15% comme prévoit l'article 10 de la Convention entre le gouvernement de la République française et le gouvernement de la République italienne en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôt sur le revenu et sur la fortune ; sauf qu'en cas de conflit pour la récupération de la retenue à la source, l'article 24 de la Convention entre le gouvernement de la République française et le gouvernement de la République italienne en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôt sur le revenu et sur la fortune devrait s'appliquer mais,

« Lorsqu'en France l'assujetti est la société de personnes, bien que pour des modalités techniques de recouvrement, les impôts sont payés par l'associé italien, tandis qu'en Italie l'assujetti est l'associé italien, il ne semble pas possible déduire de l'impôt italien à la charge de ce dernier, le crédit d'impôt prévu par l'article 24 de la Convention. La norme, en effet, subordonne la concession du crédit d'impôt pour les impôts payés à l'étranger au fait qu'un résident de l'Italie possède des éléments de revenu qui sont imposables à la fois en Italie et en France.

Sur le présumé qu'en Italie s'applique l'article 73 du TUIR, c'est-à-dire que la société de personnes française est considérée « translucide » et non parfaitement « transparente », est la société de personnes l'assujetti auquel s'applique la convention fiscale et non pas les associés pris singulièrement entre eux : c'est la société française à avoir une subjectivité non seulement juridique mais aussi fiscale, séparée de la subjectivité juridique et fiscale des associés. Dans ce cas de figure, comme l'élément imposable en Italie paraît ne pas être celui imposable en France, la quote-part du revenu de l'associé par rapport au revenu réalisé et déclaré par la SCI, la norme conventionnelle ne semblerait pas applicable.

Au contraire, si la société de personnes française pouvait être considérée un assujetti « transparent », le revenu réalisé par la société elle-même serait considéré pro-quota comme un revenu réalisé par l'associé lui-même et l'article 24 pourrait être invoqué. » (Carlo Garbarino, « Le convenzione dell'Italia in materia di imposte su reddito e patrimonio », Edition Egea, pages 188-189).

Pour d'autres, la quote-part des associés, qu'elle soit distribuée ou non, doit être considérée comme un bénéfice de l'entreprise entraînant l'application de l'article 7 de la Convention entre le gouvernement de la République française et le gouvernement de la République italienne en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôt sur le revenu et sur la fortune.

La base de départ de cette analyse est que, lorsque la société de personnes est considérée « transparente », selon le droit interne, l'associé se verrait reconnaître l'existence d'un établissement stable dans l'Etat de résidence fiscale de la société de personnes, déterminant ainsi, pour l'associé, un revenu sous la forme de bénéfice couvert par l'article 7 de la Convention.

De facto l'administration fiscale française n'a jamais considéré que le revenu d'une SCI à l'IR, déclaré par « transparence », indépendamment de la perception effective dudit revenu, pouvait être considéré comme un dividende et non pas comme un revenu foncier.

Entre autres, il ne faut pas oublier que toutes les analyses lorsqu'elles partent du principe des sociétés de personnes ou des « partnerships », oublient de considérer que la SCI est une société civile et non pas une société commerciale, par la forme.

Entre ceux qui considèrent le revenu de l'associé personne physique, d'une SCI à l'IR, résidant fiscalement en Italie, un dividende (article 10), ceux qui considèrent le même revenu un bénéfice d'entreprise (article 7), et ceux qui considèrent le même revenu un dividende à déclarer dans le cadre RL 12 (voir www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → SCI et conséquences fiscales en Italie sur le cadre RL et le cadre CR Date 29/07/2014), moi je partage l'avis de considérer que ledit revenu puisse être considéré raisonnablement comme un revenu foncier (article 6) à déclarer dans le cadre RL 12 en récupérant l'intégralité des impôts payés à l'étranger dans le cadre CR à travers le mécanisme prévu par l'article 165 du TUIR (IR + prélèvements sociaux).

Je trouve cela tout à fait raisonnable et sensé.

8.3 Quadro CR – Crediti d'imposta (pour le revenu foncier)

Sur la base de l'article 165 du TUIR, les impôts payés à l'étranger à titre définitif sur les revenus imposés même en Italie sont déduits de l'impôt net à concurrence du montant de l'impôt italien correspondant au rapport entre les revenus produits à l'étranger et le revenu global, déduction faite des pertes des précédentes périodes d'imposition admises en déduction.

Associé 1

DETERMINATION DU REVENU

Locations à partir du compte de résultat (classe 7) : € 23.715,00

Frais et charges déductibles (taxe foncière, appels de fonds, frais de gestion des biens immobiliers pour locations) : € 13.808,00

Intérêts emprunt : € 5.072,00

Revenu : € 4.835,00

€ 1.596,00 (33% del reddito totale, € 4.835,00)

CR1

Colonna 1 – Codice stato estero: 029

Colonna 2 – Anno: 2013

Colonna 3 – Reddito estero: 1.596,00

Colonna 4 – Imposta estera: 319,00 (20% reddito estero)

Colonna 5 – Reddito complessivo: RN1 (reddito estero ed italiano)

Colonna 6 – Imposta lorda: RN5

Colonna 7 – Imposta netta: RN26

Dati relativi al credito d'imposta per redditi prodotti all'estero						
						Prospetto redditi anni precedenti
Modello N. 01 di 01						
Stato estero	Anno	Reddito estero	Imposta estera	Reddito complessivo	Imposta lorda	
29	2013	1.595	319	107.838	34.676	x
CR1	Imposta netta	Credito utilizzato nelle precedenti dichiarazioni	di cui relativo allo Stato estero di colonna 1	Quota di imposta lorda	Imposta estera entro il limite della quota d'imposta lorda	
	34.426			513	319	

Le contribuable n'avait pas encore réglé les prélèvements sociaux (la CSG et la CRDS) mais seulement l'IR (20% du revenu imposable).

8.4 Quadro RL – Redditi di capitale (pour le revenu mobilier : dividendes)

Les dividendes sont imposables seulement dans le pays où le bénéficiaire a sa résidence fiscale.

Dividendes perçus par des associés “ considérés fiscalement qualifiés”

Dividendes étrangers distribués à des associés considérés fiscalement qualifiés pour € 4.835,00 (associé 1 € 1.596,00 c'est-à-dire 33%) produits en 2013.

Impôts payés à l'étranger sur les dividendes perçus : 15% € 239,40 (€ 4.835,00 * 33%) * 15%

A déclarer en Italie : € 1.356,60 (€ 1.596,00 - € 239,40)

RL1

colonna 1- Tipo : 5 – utili/proventi equiparati corrisposti da imprese residenti in Italia o Stati con regime fiscale non privilegiato, prodotti a partire dall'esercizio successivo in corso al 31.12.2007.

colonna 2 – Redditi : € 674,50 (€ 1356,60 x 49,72%)

	Tipo	Redditi	Ritenute
RL1	5	675	
RL2			
RL3	Totale (sommare l'importo di col. 2 agli altri redditi Irpef e riportare il tot. al rigo RN1 col. 5; sommare l'importo di col. 3 alle altre ritenute e riportare il totale al rigo RN32 col. 4)		675

8.5 Quadro CR – Crediti d'imposta (pour le revenu mobilier : dividendes)

Associé 1

CR1

- Colonna 1 – Codice stato estero: 029
- Colonna 2 – Anno: 2013
- Colonna 3 – Reddito estero: 675,00 (RL1 colonna 2)
- Colonna 4 – Imposta estera: 239,00 (15% dividendi esteri)
- Colonna 5 – Reddito complessivo: RN1 (reddito estero ed italiano)
- Colonna 6 – Imposta lorda: RN5
- Colonna 7 – Imposta netta: RN26

Dati relativi al credito d'imposta per redditi prodotti all'estero

Prospetto redditi anni precedenti

Modello N. 01 di 01

Stato estero	Anno	Reddito estero	Imposta estera	Reddito complessivo	Imposta lorda
29	2013	675	239	106.917	34.280
CR1		Credito utilizzato nelle precedenti dichiarazioni	di cui relativo allo Stato estero di colonna 1	Quota di imposta lorda	Imposta estera entro il limite della quota d'imposta lorda
				216	216
					Imposta netta
					34.030

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → SCI et conséquences fiscales en Italie sur le cadre RL et le cadre CR → SCI et conséquences fiscales en Italie sur le cadre RL et le cadre CR
Date 29/07/2014

8.6 Quadro RL Sezione 2A Redditi diversi (pour les plus-values immobilières)

Ce cadre à la ligne RL6 doit être utilisé pour déclarer les plus-values immobilières réalisées ; bien qu'on pourrait contester le principe de l'imposition d'une plus-value immobilière réalisée à l'étranger, car cet article (67, lettre b du TUIR) ne mentionne que génériquement les plus-values immobilières tandis que l'article 70 2^{ me} alinéa du TUIR à propos des revenus fonciers cite de façon expresse les biens immobiliers situés à l'étranger, l'impact est nul voire inexistant car difficilement l'investisseur vend dans un délai aussi court, sans dire de la difficulté de réaliser une plus-value dans ce court délai.

Sezione 2.A Redditi diversi

Inserimento analitico

	Redditi	Spese	
RL5 Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. a) del Tuir (lottizzazione di terreni, ecc.)			Corrispettivi
RL6 Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. b) del Tuir (rivendita di beni immobili nel quinquennio)			Corrispettivi

9 Les autres impôts :

9.1 La TVA

Comme la SCI de location ne possède normalement que des biens immobiliers non soumis à la TVA, il faut prendre garde que, si les travaux sont effectués par des entreprises italiennes, ils doivent être soumis à la TVA française et si l'entreprise italienne ne possède pas un établissement stable en France elle doit quand même s'identifier à la TVA.

Voir : www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3)b) → Identification-Identification et détachement des salariés → Les chantiers en France Date 10/06/2014

A défaut d'avoir réglé la TVA en France, lors de la vente du bien immobilier ou du retrait du bien immobilier de la société, le représentant fiscal chargé par le notaire pour appliquer l'impôt sur la plus-value ne prendra pas en compte les factures qui n'ont pas été émises en bonne et due forme, voir page 34.

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → TVA → Taux 7% Date 15/05/2012

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → TVA → Taux réduit de TVA Date 14/06/2012

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → TVA → Taxe sur la valeur ajoutée en France – Attestation normale Date 07/02/2011

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → TVA → Taxe sur la valeur ajoutée en France – Attestation simplifiée Date 07/02/2011

9.2 La taxe foncière

La taxe foncière est payée par le propriétaire ; cette taxe sert à financer le budget des communes, des intercommunalités et des départements.

Seules sont exonérées les constructions bâties depuis moins de deux ans ; voir aussi les autres cas d'exonération temporaire.

Elle est établie pour l'année entière d'après la situation au premier janvier de l'année d'imposition.

Sa base d'imposition est constituée par le revenu cadastral. Il est égal à la valeur locative cadastrale diminué d'un abattement de 50%. La valeur locative cadastrale correspond à un loyer annuel théorique que le propriétaire pourrait tirer du bien s'il était loué. Ce loyer est ensuite actualisé et revalorisé.

L'abattement forfaitaire de 50% permet de prendre en compte les frais de gestion, d'assurance et d'amortissement.

Sur l'avis d'impôt apparait aussi la taxe sur les ordures ménagères ; vous pouvez recevoir autant d'avis d'impôt que vous avez d'immeubles dans autant de communes différentes.

9.3 La taxe d'habitation

La taxe d'habitation est établie annuellement en fonction de la situation au premier janvier de l'année d'imposition. Comme la taxe foncière, elle contribue au budget des collectivités locales.

Cette taxe est due par le propriétaire lui-même, s'il utilise directement l'immeuble ou par le locataire. Elle est basée sur les mêmes règles de la taxe foncière et elle est mise en recouvrement elle aussi par un avis d'impôt séparé.

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → Taxe d'habitation

9.4 La taxe sur les logements vacants

La taxe sur les logements vacants concerne les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par décret.

Cette taxe est due par les propriétaires de logements vacants à usage d'habitation. Il s'agit d'appartements ou de maisons ayant des éléments de confort minimum et vides de meubles au premier janvier de l'année d'imposition. Le logement doit être vacant depuis au moins deux années consécutives au premier janvier de l'année d'imposition.

La taxe est calculée à partir de la valeur locative de l'habitation (la même que celle retenue pour la taxe d'habitation).

Le taux appliqué varie en fonction de la durée de la non occupation du logement :

12,5% la première année où le logement est imposable ;

25% à compter de la deuxième année.

Il faut également ajouter les frais de gestion qui s'élèvent à 9% du montant de la taxe.

Sont exclues de la taxe les résidences secondaires meublées dès lors qu'elles sont imposées à la taxe d'habitation.

9.5 La CFE

La cotisation foncière des entreprises est assise sur la seule valeur locative des biens soumis à la taxe foncière.

Si on paye la taxe d'habitation il n'y a pas de CFE.

En matière de SCI elle frappe en particulier les biens immobiliers meublés, c'est-à-dire les SCI à l'IS qui font la déclaration 2065 (et non pas la déclaration 2072).

www.michelinimauro.fr → Bibliothèque → 3) a) → CFE/Taxe professionnelle → CFE et Chambres d'hôtes Date 03/10/2013

9.6 La CRL

La CRL est due par les sociétés civiles immobilières soumises à l'IS ou dont l'un au moins des associés est passible de l'impôt sur les sociétés. Seuls sont soumis à la CRL les recettes de location non soumises à la TVA.

Le taux de la CRL est de 2,5% ; il est calculé sur la base des recettes retirées de la location des immeubles achevés depuis au moins quinze ans au premier janvier de l'année d'imposition et déclaré sur l'imprimé n°2072C.

9.7 L'ISF

L'ISF est un impôt patrimonial ; sont soumis à l'ISF les personnes physiques qui ont leur domicile fiscal en France mais aussi les personnes physiques qui n'ont pas leur domicile fiscal en France mais qui y possèdent des biens d'une valeur nette supérieure à 1,3 millions d'euros.

Par exception, si une personne physique de nationalité italienne qui n'a pas la nationalité française, décide de transférer sa résidence fiscale en France, les biens immobiliers situés en Italie, seront exonérés pour les cinq premières années (voir protocole à l'article 23 de la Convention).

Ce patrimoine déclaré correspond à celui du foyer fiscal au premier janvier, notamment pour les époux, les concubins et autres.

L'ISF est calculé selon le barème progressif par tranches suivant :

TRANCHE	BASE	TAUX
1ère tranche	n'excédant pas 800 000 €	EXONÉRÉE
2ème tranche	entre 800 000 € et 1 300 000 €	0,50 %
3ème tranche	entre 1 300 000 € et 2 570 000 €	0,70 %
4ème tranche	entre 2 570 000 € et 5 000 000 €	1,00 %
5ème tranche	entre 5 000 000 € et 10 000 000 €	1,25 %
6ème tranche	supérieur à 10 000 000 €	1,50 %

Le montant de l'impôt est calculé, après application éventuelle d'une décote pour le redevable dont le patrimoine net taxable est supérieur ou égal à 1,3 millions et inférieur à 1,4 millions d'euros. Le montant de la décote applicable est égal à :
 $17\,500 \text{ €} - (1,25\% \times \text{montant du patrimoine net taxable de la ligne 9HI})$.

Le patrimoine imposable à l'ISF comprend l'ensemble des biens, droits et valeurs appartenant au foyer fiscal au premier janvier, notamment :

- Les appartements, les maisons, même vendus au cours de l'année
- Les placements financiers, contrats d'assurance vie, créances, bons du trésor
- Les liquidités en espèces, comptes courants, livrets de caisse d'épargne, etc.
- Les biens détenus en usufruit
- Le mobilier des habitations
- Les voitures automobiles, bateaux de plaisance, avions de tourisme.

Les biens doivent être évalués à la date du premier janvier de l'année d'imposition.
 Les appartements et les maisons sont évalués à leur valeur vénale réelle, tandis que les placements financiers sont évalués selon le dernier cours connu au premier janvier de l'année d'imposition.
 Le mobilier des habitations peut faire l'objet d'un inventaire dressé par le contribuable lui-même, ou en alternative peut être évalué globalement sur une base forfaitaire de 5% de la valeur de l'ensemble du patrimoine immobilier.

L'ISF payé en France est déductible en Italie de l'IVIE/IVAFE.