

3. LE SOCIETÀ (ITALIANE)

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

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

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

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

Regime Bic "Réal"

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

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

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

N.B.: Gli ammortamenti sono normalmente deducibili fiscalmente nella misura del 2% del valore dell'immobile. Vedi comunque tabella: 1.1.C.2.g – Ammortamenti.

L'utile è assoggettato alle seguenti aliquote (dal periodo d'imposta 2019):

15% fino a 38.120 € (*)

28 % per la parte eccedente fino a 500.000 €

31% per la parte eccedente i 500.000 €

A partir dall'anno 2020 ci sarà un'unica aliquota che sarà del 28% per l'anno 2020, del 26,5% per l'anno 2021 e del 25% per l'anno 2022. Rimarrà l'aliquota del 15% alle condizioni sotto riportate (*).

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

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

La dichiarazione 2065 deve essere presentata dalla società all'ufficio imposte competente, dove è situato l'immobile, normalmente entro il 3 maggio per il formato cartaceo oppure entro il 18 maggio per il formato elettronico. Tale data può subire annualmente degli spostamenti.

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

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

3.2. Immobile inserito nell'attivo dello stato patrimoniale di una società italiana, messo a disposizione dei soci, assoggettata all'IRPEF. (SNC, SAS, SS).

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

E' consigliabile comunque presentare una prima dichiarazione 2072 a 0 € per il primo anno e accompagnare questa prima dichiarazione da una lettera con la quale si comunica che l'immobile, fino a diversa comunicazione da parte dell'amministratore della società, rimane a disposizione dei soci.

Per il caso di una errata applicazione del benefit («avantage en nature») per una SAS italiana vedasi : www.michelinimauro.it → Biblioteca → Gestione patrimonio → 1.8 Immobile detenuto direttamente da una SAS/SNC/SRL/SPA italiana → Benefit per una SAS/SNC italiana. 06/06/2012

3.3. Controllo di una SCI francese da parte di una società italiana

Premesso che, la detenzione di una SCI francese da parte di una società di capitali italiana (SPA o SRL all'IRES) non può essere a titolo esclusivo, in quanto la SCI necessita di almeno due soci, si possono presentare due situazioni, a seconda che la SCI:

- sia soggetta all'IR perché fa del «foncier» o del «micro-foncier»,
- o all'IS, 1- perché ha dei ricavi provenienti dalla locazione ammobiliata («meublé»), 2- o dei ricavi provenienti tanto dalla locazione «foncier» o «micro-foncier», che dalla locazione ammobiliata (meublé), quest'ultima in misura superiore al 10% del totale dei ricavi dichiarati, 3- o su opzione.

A) Quando una società di capitali italiana (SPA o SRL) controlla una SCI francese soggetta all'IS (15 % - 28% - 31% per l'anno d'imposta 2019), gli utili rimangono comunque tassabili unicamente in capo alla SCI; solo in caso di distribuzione dei dividendi, alla casa madre italiana, questi sono esonerati dalla ritenuta alla fonte a condizione che:

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

4. La casa madre italiana beneficiaria sia soggetta all'IRES.

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

B) Quando una società di capitali italiana (SPA o SRL) controlla una SCI francese soggetta all'IR, gli utili sono imputati per trasparenza ai soci e tassabili, per la quota parte detenuta dalla società di capitali italiana, al 15 % - 28% - 31% per l'anno d'imposta 2019 (IS) (*); in caso di distribuzione dei dividendi, vedi le condizioni precedenti.

(*) La base imponibile non è però determinata come per i soci persone fisiche sulla base del metodo del reddito fondiario, ma è determinata sulla base del metodo del reddito d'impresa (vedasi 3.1).

Questo determina sovente un'asimmetria tra il risultato dichiarato dal socio persona fisica della SCI (sovente in utile) ed il risultato dichiarato dal socio persona giuridica, società di capitali italiana, (sovente in perdita; con perdite riportabili) della SCI, rispetto al risultato stesso d'esercizio dichiarato dalla SCI.

3.4. Calcolo delle plusvalenze

In caso di plusvalenza realizzata, in modo occasionale, al momento della cessione di un immobile inserito nell'attivo dello stato patrimoniale di una società italiana (SPA o SRL), priva di stabile organizzazione, detenuto in Francia e locato o messo a disposizione dei soci, la società italiana sarà assoggettata ad un prelievo del 15 % - 28% - 31% per l'anno d'imposta 2019 non liberatorio dell'IS. Questo importo del 15 % - 28% - 31% per l'anno d'imposta 2019 sarà imputato successivamente sul saldo dell'IS. Si veda sul sito: www.michelinimauro.it → Biblioteca → Gestione del patrimonio → 1.8. Immobile detenuto direttamente da una SAS/SNC/SRL/SPA italiana → Tassazione della plusvalenza per una SRL italiana, documento del 06/06/12

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

In questo caso occorre produrre al notaio tutta la documentazione necessaria a dimostrare che la società in questione (SNC o SAS) è proprio una società di persone assoggettata all'IRPEF da parte dei soci in Italia, e non all'IRES. A seconda dei notai, troverete più o meno rigidità nell'analisi del vostro dossier.

Per un'altra perla del CRIDON; a proposito della figura del rappresentante fiscale si veda www.michelinimauro.it → Biblioteca → Gestione del patrimonio → 1.8. Immobile detenuto direttamente da una SAS/SNC/SRL/SPA italiana → Fusione per incorporazione di una società italiana, documento del 08/02/12.

In caso di trasformazione di una società di capitali italiana (SPA o SRL) che possiede immobili in Francia, inseriti nell'attivo dello stato patrimoniale e priva di stabile organizzazione, in una

società di persone (SNC, SAS, SS società semplice), non vi è emersione di plusvalenze latenti se viene mantenuto lo stesso regime di imposizione all'IS.

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

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

Si veda www.michelinimauro.fr → Biblioteca → Fiscalità Immobiliare per i non residenti → 1.11 Tassa del 3%

Tutte le società italiane che possiedono, direttamente o indirettamente (per persona giuridica interposta o per più persone giuridiche interposte), uno o più immobili in Francia, sono tenute a presentare la dichiarazione 2746, o una dichiarazione d'impegno, se intendono evitare il pagamento della tassa del 3% (vedi: www.michelinimauro.fr → Biblioteca → Fiscalità Immobiliare per i non residenti → 1.11 Tassa del 3% → Modèle d'engagement – Taxe annuelle de 3%)

Solo per i soggetti, che possiedono un immobile in Francia o che controllano direttamente o indirettamente una SCI francese, e che hanno il domicilio fiscale a Monaco (così come per le SCI monegasche), è obbligatoria la presentazione della dichiarazione 2746, mentre per i soggetti che hanno il domicilio fiscale in Italia è consentita l'opzione tra la dichiarazione d'impegno e la dichiarazione 2746.

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

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

La presentazione della dichiarazione 2746, al posto della dichiarazione d'impegno, è utile per poter dare un valore certo e attualizzato, soprattutto nei casi in cui la società italiana sia una persona giuridica nella forma della società di capitali e che, come tale, sia tenuta a presentare la dichiarazione 2065 nel caso di messa a disposizione dell'immobile a favore dei soci.

La dichiarazione d'impegno è invece da suggerire solamente nel caso in cui la società italiana sia una persona giuridica, non nella forma della società di capitali, ma bensì nella forma della società di persone (SNC, SAS, SS), che mette a disposizione l'immobile a favore dei soci; in questo caso occorrerà comunque monitorare gli eventuali cambiamenti per poterli trasmettere all'amministrazione finanziaria francese, ad esempio quando l'immobile sarà successivamente sottratto alla disponibilità dei soci e locato a terzi.

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

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

NOTA BENE: tutte le operazioni straordinarie (trasformazioni, fusioni, fusioni per incorporazione, scissioni) devono essere depositate presso la Conservatoria dei registri immobiliari francesi affinché si abbia un allineamento tra quanto risulta presso la Conservatoria dei registri immobiliari francesi, la contabilità italiana e la dichiarazione n°2746.

In sintesi:

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

Per procura ad uno studio professionale, vedi sul sito www.michelinimauro.it → Studio →
La formazione, l'organizzazione ed il funzionamento dello Studio → Procura per rappresentante fiscale