

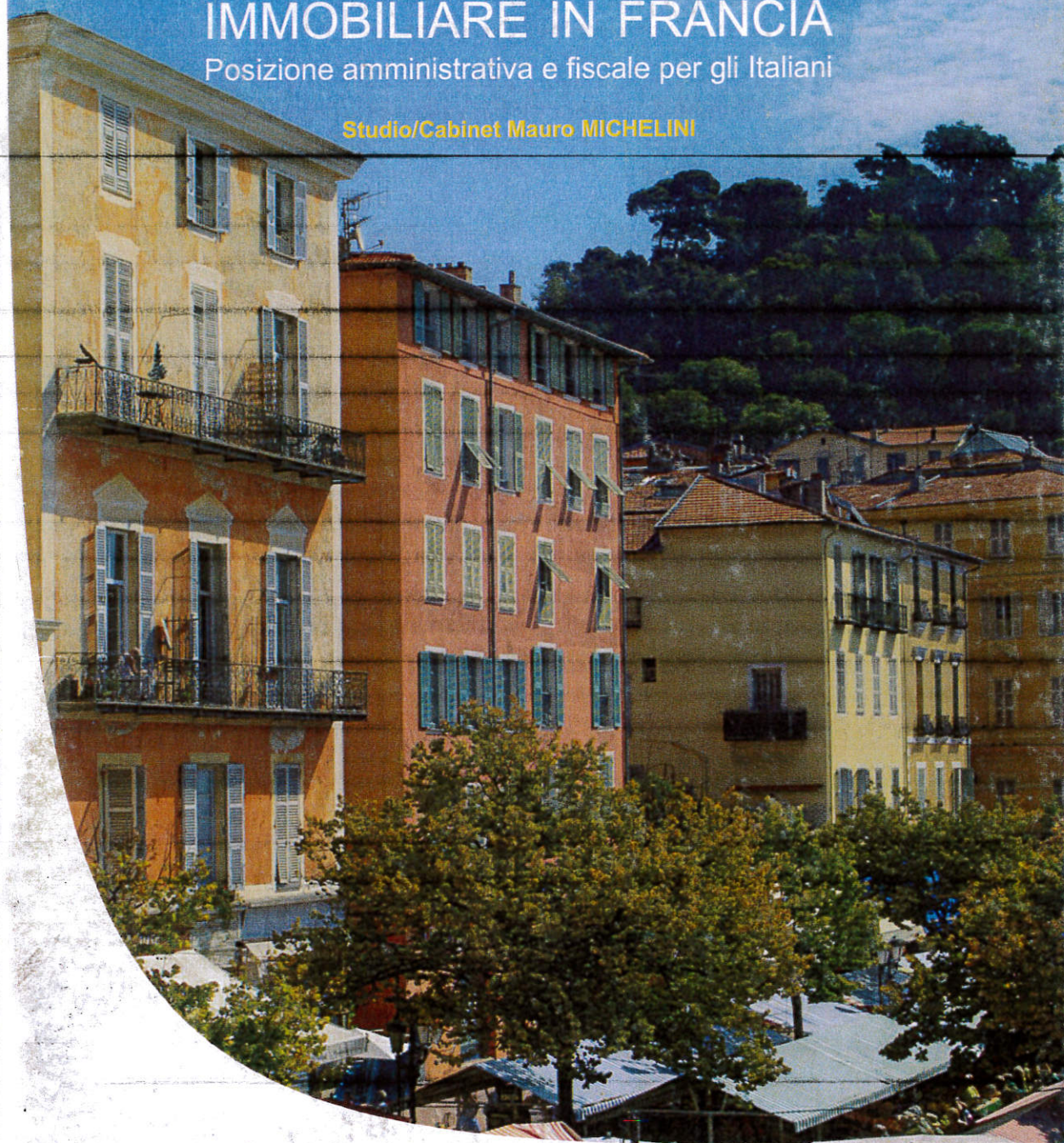


Camera di Commercio Italiana  
Nice, Sophia Antipolis, Côte d'Azur

# REDDITI DI PROVENIENZA IMMOBILIARE IN FRANCIA

Posizione amministrativa e fiscale per gli Italiani

Studio/Cabinet Mauro MICHELINI



UBI  Banca Regionale  
Europea

# SOMMARIO

<b>1. LE PERSONE FISICHE</b> .....	7
<b>1.1. IMPOSTA SUL REDDITO</b> .....	7
A. <i>Diverse modalità d'uso degli immobili</i> .....	7
1. Non locato. A disposizione	
2. Locato non ammobiliato	
3. Locato ammobiliato e Bed&Breakfast	
4. Hôtellerie	
B. <i>Diverse categorie di reddito</i> .....	7
1. Non locato. A disposizione	
2. Locato non ammobiliato	
2.a - Regime Foncier	
2.b- Regime Micro-foncier	
3. Locato ammobiliato e Bed&Breakfast	
3.a- Regime BIC	
3.b- Regime Micro-BIC	
4. Hôtellerie	
C. <i>Ciò che bisogna dichiarare</i> .....	8
1. Gli incassi	
1.a- Redditi di locazione	
1.b- Spese rimborsate dall'affittuario	
2. Le spese	
2.a- Spese condominiali, Interessi del mutuo, Spese notarili, Spese del commercialista (Expert-comptable )	
2.b - Ammortamenti	
D. <i>Come dichiarare</i> .....	9
1. La dichiarazione 2042 - 2044	
2. La dichiarazione 2031	
E. <i>Dove dichiarare</i> .....	9
1. Al Service des Impôts di Noisy-le-Grand per i non residenti	
2. Al Service des impôts locale per i residenti	
F. <i>Cosa pagare</i> .....	9
G. <i>Come pagare l'imposta</i> .....	9
1. La cartella esattoriale (Avis d'impôt)	
2. Le modalità di pagamento	
<b>1.2. LE ALTRE IMPOSTE</b> .....	10
1. La tassa fondiaria e la tassa per la raccolta dei rifiuti (la taxe foncière et la taxe sur les ordures ménagères)	
2. La tassa d'abitazione (la taxe d'habitation)	
3. Il canone televisivo (la redevance audiovisuelle)	

4. La tassa sugli alloggi sfitti (la Taxe sur les logements vacants)	
5. L'IVA (la TVA)	
<b>1.3. <u>LA PLUSVALENZA</u></b> <b><u>(LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS)</u></b> .....	11
1. Come si calcola	
2. Il tasso d'imposizione	
3. Come é pagata (il rappresentante fiscale)	
4. Il Mandatario	
<b>1.4. <u>I RIFLESSI SUL MODELLO UNICO</u></b> <b><u>E SUL MODELLO 730</u></b> .....	13
<b>A. I riflessi sul Modello Unico</b> .....	13
1. Modulo RW Sezione II	
2. Modulo RW Sezione III	
3. Quadro RL	
4. Quadro CR	
<b>B. I riflessi sul Modello 730</b> .....	14
1. Modulo RW Sezione II	
2. Modulo RW Sezione III	
3. Quadro D	
<b>1.5. <u>L'ISF (IMPOSTA PATRIMONIALE)</u></b> .....	15
<b>1.6. <u>LE SUCCESSIONI - DONAZIONI</u></b> .....	16
<b>2. <u>LE SOCIETÀ (francesi)</u></b> .....	18
<b>2.1. <u>SCI</u></b> .....	18
<b>A. Diverse modalità d'uso degli immobili</b> .....	18
1. Non locato. A disposizione dei soci	
2. Locato non ammobiliato	
3. Locato ammobiliato e Bed&Breakfast	
4. Hôtellerie	
<b>B. Diverse categorie di reddito</b> .....	19
1. Non locato. A disposizione dei soci	
2. Locato non ammobiliato	
2.a - Regime Foncier (2072)	
2.b- Regime Micro-foncier	
3. Locato ammobiliato e Bed&Breakfast	
3.a- Regime Bic Réel (2065)	
3.b- Hôtellerie (2065 simplifié)	
<b>C. Ciò che bisogna dichiarare</b> .....	19
1. Gli incassi	
1.a- Redditi di locazione	
1.b- Spese rimborsate dall'affittuario	

2. Le spese	
2.a- Spese condominiali, Interessi del mutuo, Spese notarili, Spese del commercialista (Expert-comptable )	
2.b – Ammortamenti	
D. Come dichiarare	20
1. La dichiarazione 2072	
2. La dichiarazione 2065	
E. Dove dichiarare	20
1. La dichiarazione 2072	
2. La dichiarazione 2065	
F. Cosa pagare	21
G. Come pagare l'imposta	21
1. La cartella esattoriale (Avis d'impôt)	
2. Le modalità di pagamento	
2.2. <u>LE ALTRE IMPOSTE</u>	22
1. <del>La tassa fondiaria e la tassa per la raccolta dei rifiuti</del> (la taxe foncière et la taxe sur les ordures ménagères)	
2. La tassa d'abitazione (la taxe d'habitation)	
3. Il canone televisivo (la redevance audiovisuelle)	
4. La tassa sugli alloggi sfitti (la Taxe sur les logements vacants)	
5. L'IVA (la TVA)	
2.3. <u>LA PLUSVALENZA</u>	22
a) La plusvalenza per le società all'IR (2072)	22
1. Come si calcola	
2. Il tasso d'imposizione	
3. Come é pagata (il rappresentante fiscale)	
b) La plusvalenza per le società all'IS (2065)	24
1. Come si calcola	
2. Il tasso d'imposizione	
c) Il mandatario	24
2.4. <u>I RIFLESSI SUL MODELLO UNICO</u> <u>E SUL MODELLO 730</u>	25
A. I riflessi sul Modello Unico	25
1. Modulo RW Sezione II	
2. Modulo RW Sezione III	
3. Quadro RL	
4. Quadro CR	
B. I riflessi sul Modello 730	26
1. Modulo RW Sezione II	
2. Modulo RW Sezione III	
3. Quadro D	

2.5.	<u>L'ISF (IMPOSTA PATRIMONIALE)</u> .....	26
2.6.	<u>LE SUCCESSIONI – DONAZIONI</u> .....	26
2.7.	<u>SARL</u> .....	27
	1. La locazione di appartamenti non ammobiliati	
	2. La locazione di appartamenti ammobiliati (professionale/non professionale)	
	3. Altri casi	
	3.a - I commercianti di beni immobili e di quote di società immobiliari ("marchands de biens")	
	3.b - I promotori – I lottizzatori	
	4. Iva Immobiliare e Iva sul margine	
2.8.	<u>LA PLUSVALENZA E MINUSVALENZA PROFESSIONALE</u> .....	34
3.	<u>LE SOCIETA' ESTERE (italiane)</u> .....	36
	A. <u>IR/IS (Imposta sul reddito/Imposta sulle società)</u> .....	36
	1. Le società estere senza stabile organizzazione in Francia	
	1.1. Cantiere in Francia inferiore a 12 mesi	
	1.2. Altri casi	
	2. Le società estere con stabile organizzazione in Francia	
	2.1. Cantiere in Francia superiore a 12 mesi	
	B. <u>ALTRI CASI</u> .....	38
	1. Immobiliare detenuto in diretta e locato da parte di una qualsiasi società italiana (SPA, SRL, SNC, SAS)	
	2. Immobiliare detenuto in diretta, non locato ma messo a disposizione dei soci da parte di una società italiana soggetta all'IRES (es: SPA, SRL) (articolo 209 CGI)	
	3. Immobiliare detenuto in diretta, non locato ma messo a disposizione dei soci da parte di una società italiana soggetta all'IRPEF dei soci (es: SNC, SAS)	
	4. Immobiliare detenuto in diretta e locato ad uso di residence alberghiero	
	5. Caso di controllo di una SCI Francese da parte di una società italiana	
	6. Caso delle plusvalenze	
	C. <u>TASSA DEL 3%</u> .....	40
	D. <u>IVA</u> .....	41
	1. 7ter DPR 633/72	
	2. 259A2°- 283 CGI – autofattura	
	3. Identificazione diretta per privati e SCI	
	4. Intrastat beni e servizi	