

# **GUIDE PRATIQUE DE FISCALITE IMMOBILIERE FRANCAISE (POUR LES ITALIENS NON RESIDENTS FISCALEMENT EN FRANCE)**

**Mauro MICHELINI**

**6<sup>ème</sup> Edition  
Novembre 2022**

## PREFACE

Le présent travail, arrêté le 14/11/2022, a été pensé, élaboré et écrit pour un public d'investisseurs italiens ; il se présente ainsi comme un guide pratique qui recueille les cas plus fréquents auxquels doit faire face l'investisseur italien en France.

L'investisseur italien n'est pas normalement familier en la matière, et au fur et à mesure qu'il procède dans ses investissements en France, il découvre les avantages, mais aussi les inconvénients, de la fiscalité immobilière française.

La fiscalité immobilière en France est un *unicum*, un monde à part, à l'intérieur du système fiscal en général.

Cette brochure est le fruit de plusieurs années de travail effectuées sur le thème et constitue la synthèse de mes travaux précédents sur les fondements de la fiscalité immobilière française pour les italiens et du vadémécum pour les italiens...et pas seulement sur les SCI.

Ayant une approche pratique, sa mise à jour régulière résulte essentielle pour le lecteur.

Bonne lecture.

Mauro Micheli

## SOMMAIRE

### 1. LES PERSONNES PHYSIQUES

#### 1.1. IMPOT SUR LE REVENU

##### 1.1.1. Différentes modalités d'utilisation des biens immobiliers

1.1.1.1. Non loué. A disposition du propriétaire

1.1.1.2. Loué vide

1.1.1.3. Loué meublé

1.1.1.4. Loué meublé via des plateformes du type Airbnb

1.1.1.5. «Hôtellerie»

1.1.1.6. B&b et «Tables d'hôtes»

##### 1.1.2. Différentes catégories de revenus

1.1.2.1. Non loué. A disposition du propriétaire

1.1.2.2. Loué vide

1.1.2.2.1 - Régime «Foncier»

1.1.2.2.2 - Régime «Micro-Foncier»

1.1.2.3. Loué meublé

1.1.2.3.1- Régime «BIC»

1.1.2.3.2 - Régime «Micro-BIC»

1.1.2.4. Loué meublé via des plateformes du type Airbnb

1.1.2.5. «Hôtellerie»

1.1.2.6. B&b et «Tables d'hôtes»

##### 1.1.3. Ce qu'il faut déclarer

1.1.3.1. Les recettes

1.1.3.1.1 – Revenu de location

1.1.3.1.2 – Frais remboursés par le locataire

1.1.3.2. Les frais

1.1.3.2.1 – Charges de copropriété, Intérêts du prêt, honoraires et frais notariaux, honoraires de l'expert-comptable, frais de l'agence immobilière

1.1.3.2.2. - Amortissements

##### 1.1.4. Comment déclarer

1.1.4.1. La déclaration 2042 -2042 C

1.1.4.2. La déclaration 2042 – 2044

1.1.4.3. La déclaration 2042 – 2042 C PRO

1.1.4.4. La déclaration 2042 C PRO - 2031

1.1.5. Où déclarer. Au Service des Impôts des Particuliers Non-Résidents (SIP NR)

1.1.6. Quoi payer : l'IR et les prélèvements sociaux

1.1.6.1 Prélèvements sociaux à partir du 01/01/2018

1.1.7. Comment recevoir et payer l'impôt

1.1.7.1. Les modalités de paiement (l'«Avis d'impôt»)

1.1.7.2 Le « Prélèvement à la source » (PAS)

1.1.7.3. L'espace particulier

1.1.7.4. L'espace professionnel

## 1.2. LES AUTRES IMPOTS

1.2.1. La C.F.E.

1.2.2. La taxe foncière et la taxe sur les ordures ménagères

1.2.3. La taxe d'habitation

1.2.4. La redevance audiovisuelle

1.2.5. La taxe sur les logements vacants TLV

1.2.6. L'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

## 1.3. LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

1.3.1. Comment se calcule-t-elle

1.3.2. Le taux d'imposition

1.3.3. Comment elle doit être payée

1.3.4. Le mandataire

## 1.4. LES REFLETS SUR LE "MODELLO REDDITI PERSONE FISICHE" ET SUR LE "MODELLO 730"

1.4.1. «Foncier» et «Micro-Foncier» –RL12

1.4.2. «Bic» et «Micro-Bic»

1.4.3. Cadre CR

1.4.4. La plus-value

1.4.5. Le cadre RW

## 2. LES SOCIETES (FRANCAISES)

### 2.1. LES SCI

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

2.1.1.1 Parce que les statuts le prévoient

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

2.1.1.3 Pour pratiquer les amortissements

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

2.1.1.5 Pour avoir les données essentielles pour la rédaction du "Quadro RW", telles le capital et les apports en compte courant

2.1.1.6 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

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

2.1.1.8 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

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

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

2.1.1.11 Lutte antiblanchiment (LAB)

2.1.1.12 Bénéficiaire effectif (BE)

2.1.1.13 La date certaine

2.1.1.14 Déclaration de succession

2.1.5. Les SCI sont à l'IR, pour leurs biens immobiliers loués non meublés :

2.1.5.1 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

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

### 2.1.5.3 Les reflets sur le “modello Redditi Persone fisiche” et sur le “modello 730”

2.1.6. Les SCI sont à l'IS, pour leurs biens immobiliers loués meublés  
2.1.6.1 Revenu : régime “BIC –réel normal” ou “réel simplifié” (déclaration 2065 pour la SCI, sans 2042 pour les associés personnes physiques)

### 2.1.6.2 Les reflets sur le “modello Redditi Persone fisiche” et sur le “modello 730”

2.1.7. Transfert du siège social de la SCI de la France à l'Italie en continuité juridique

## 2.2. LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

2.2.1. La plus-value pour les sociétés à l'IR (2072)

2.2.1.1. Comment elle se calcule

2.2.1.2. Le taux d'imposition

2.2.1.3. Comment elle doit être payée

2.2.2. La plus-value pour les sociétés à l'IS (2065)

2.2.2.1 Comment elle se calcule

2.2.2.2. Le taux d'imposition

## 2.3 LES REFLETS DES PLUS-VALUES EN ITALIE, DANS LE CADRE DE LA CESSION DE QUOTES-PARTS D'UNE SCI

## 3. LES SOCIETES (ITALIENNES)

3.1. Bien immobilier inséré dans l'actif du bilan d'une société italienne, loué ou mis à disposition des associés, assujettie à l'IRES (SPA, SRL) (article 209 CGI)

3.2. Bien immobilier inséré dans l'actif du bilan d'une société italienne, loué ou mis à disposition des associés, assujettie à l'IRPEF de la part des associés (SNC, SAS, SS).

3.3. Détention d'une quote-part d'une SCI Française de la part d'une société italienne

3.4. Calcul des plus-values

3.5. La taxe de 3% - Déclaration n°2746

# GUIDE PRATIQUE DE FISCALITE IMMOBILIERE FRANCAISE (POUR LES ITALIENS NON RESIDENTS FISCALEMENT EN FRANCE)

## 1. LES PERSONNES PHYSIQUES

### 1.1. IMPOT SUR LE REVENU

#### 1.1.1. Différentes modalités d'utilisation des biens immobiliers

##### 1.1.1.1. Non Loué. A' disposition du propriétaire.

Bien tenu à disposition par le propriétaire.

La taxe foncière et la taxe d'habitation sont à la charge du propriétaire (en référence à la situation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition).

##### 1.1.1.2. Loué vide

Bien loué vide (il peut y avoir la cuisine et certains éléments d'agencement non essentiels).

La taxe foncière est à la charge du propriétaire et la taxe d'habitation est à la charge du locataire (en référence à la situation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition).

##### 1.1.1.3. Loué meublé

Bien loué, meublé par le propriétaire.

La taxe foncière est à la charge du propriétaire et la taxe d'habitation est à la charge du locataire, pour le bien immobilier loué meublé qui ne soit pas de courte durée (normalement pour une location triennale ou d'un an renouvelable).

Il est obligatoire d'obtenir un numéro Siren (une série unique de 9 chiffres attribuée par l'INSEE), en remplissant le formulaire P0i dans les 15 jours à partir du début de la location du bien. Cette formalité est gratuite. Le formulaire doit être envoyé au Greffe du Tribunal de Commerce de compétence (contrôler sur le site quel est le Greffe de compétence, sur base de la commune dans laquelle se trouve le bien immobilier).

Il faut ensuite demander un numéro Siret pour chaque bien immobilier loué meublé ; à partir du deuxième bien immobilier il faut remplir le formulaire P2-P4i.

Le numéro Siret est composé de 14 chiffres, les 9 premiers chiffres qui constituent le numéro Siren, auquel s'ajoutent 5 chiffres, qui spécifient l'emplacement du bien immobilier loué meublé ; donc un propriétaire avec plusieurs biens immobiliers aura un numéro Siren unique mais autant de numéros Siret que d'immeubles.

Lorsque la communication du numéro Siren arrive par poste ordinaire, il faut ouvrir un espace professionnel sur le site des impôts <https://www.impots.gouv.fr> en suivant les instructions détaillées qui se trouvent sur le lien suivant :

[https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3\\_Documentation/fiches\\_focus/creer\\_espace\\_pr\\_o\\_simplifie\\_adherer\\_service.pdf](https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/fiches_focus/creer_espace_pr_o_simplifie_adherer_service.pdf); il est également nécessaire d'ouvrir un espace personnel ("espace particulier") sur le site des impôts <https://www.impots.gouv.fr> et pour ce faire il est

nécessaire d'obtenir un numéro fiscal en suivant les instructions détaillées qui se trouvent sur le lien suivant :

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

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

Pour plus d'informations sur la création des numéros Siren et Siret : [www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it)  [Biblioteca](#)  [Creazione d'impresa in Francia, in Italia e in Svizzera](#)  [1.Creazione d'impresa in Francia](#)  [SIREN e SIRET](#)

Nota bene / Attention: dans le cas de la vente d'un bien immobilier ou de la cessation complète de l'activité de location en meublé, il faudra obligatoirement procéder à la radiation du/des numéro/s Siret, en remplissant le formulaire P2-P4i à envoyer à votre Greffe de compétence.

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

Le formulaire P2-P4i, la déclaration de modification ou de radiation : [www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it)  [Biblioteca](#)  [Gestione del patrimonio](#)  [1. La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#)  [1.2.1 BIC e MICRO-BIC](#)  [P2-P4 i - Déclaration de modification ou de radiation. 14/02/2019](#)

Formulaire pour la demande de changement de destination d'usage du bien immobilier à la ville de Nice: [www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it)  [Biblioteca](#)  [Gestione del patrimonio](#)  [1. La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#)  [1.2.1. BIC e MICRO-BIC](#)  [Demande d'autorisation temporaire préalable à la mise en location d'une habitation en meublé touristique \(constitue un changement d'usage\). 25/01/2019](#)

Attention parce que les règles pour les locations de courte durée varient de ville en ville.

#### 1.1.1.4. Loué meublé via des plateformes du type Airbnb

La taxe foncière et la taxe d'habitation sont à la charge du propriétaire (en référence à la situation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition).

Attention que chaque commune a ses règles, par exemple :

A Cannes, Nice et Paris il est nécessaire de remplir sur le site de la ville de référence (en tenant à portée de main la taxe d'habitation, sur laquelle on retrouve l'identifiant du bien immobilier) une déclaration de bien immobilier à usage touristique, pour obtenir un numéro de registre à transmettre aux plateformes du type Airbnb.

Chaque ville a aussi ses règles par rapport au nombre de biens immobiliers que chaque propriétaire peut louer.

Toutes les copropriétés ne permettent pas de louer via les plateformes du type Airbnb, il faut donc, préventivement, vérifier si le règlement de copropriété prévoit la possibilité de faire du « meublé touristique ».

Les immeubles ensuite, pour être loués, si cela est prévu par la ville, doivent obtenir l'autorisation de la copropriété et l'autorisation pour le changement d'usage du bien immobilier. Bien contrôler les règles, ville par ville.

En particulier pour ceux qui effectueraient des locations de courte durée, type Airbnb, il sera aussi nécessaire de demander à la ville le changement de destination d'usage du bien immobilier.



Formulaire pour la demande de changement de destination d'usage du bien immobilier à la ville de Nice : [www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1. La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) □ 1.2.1. BIC e MICRO-BIC □ Demande d'autorisation temporaire préalable à la mise en location d'une habitation en meublé touristique (constitue un changement d'usage). 25/01/2019

Attention parce que les règles pour les locations de courte durée varient de ville en ville.

La taxe de séjour est payée par le locataire directement à la plateforme type Airbnb, qui s'occupe ensuite de la verser à la ville, conformément à la loi.

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

#### 1.1.1.5. «Hôtellerie»

Il s'agit de location d'appartements à usage de résidence hôtelière (exemple : "Pierre et Vacances"), qui offre au moins 3 des 4 services suivants :

- service de nettoyage de la/des chambre/s ;
- petit-déjeuner ;
- fourniture du linge de lit ;
- conciergerie.

La taxe foncière et la taxe d'habitation sont à la charge du propriétaire (en référence à la situation au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition).

#### 1.1.1.6 Bed & Breakfast et «Tables d'hôtes»

Pour le Bed & Breakfast (chambre d'hôtes), c'est-à-dire quand le propriétaire de l'immeuble gère directement une part de la propre résidence principale, la taxe foncière et la taxe d'habitation sont à la charge du propriétaire.

Le propriétaire est obligé de remplir en ligne, si le bien immobilier n'est pas loué par un intermédiaire, une déclaration pour la taxe de séjour, qu'il encaissera des locataires et versera à la ville conformément à la loi (Paris déclaration mensuelle, Cannes trimestrielle et Nice quadrimestrielle).

Ci-dessous les liens :

<http://www.taxedesejour.paris.fr> pour Paris

<https://taxedesejour.ofeaweb.fr/ts/metropole-nca> pour Nice

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

Il y a, aussi, une limite par rapport au nombre de pièces qu'il est possible de dédier à la location à l'intérieur de la propre habitation (max 4/5 pièces).

Les "Tables d'hôtes" sont une prestation accessoire des "chambres d'hôtes", pour laquelle il faut avoir une licence de restauration.

Pour devenir un "gîte touristique classé" il faut prendre contact avec un organisme public national, nommé "label", qui s'occupe de classer de 1 à 5 étoiles, le "gîte" et de le promouvoir sur le territoire.

Les "label" plus connus sont "Gîtes de France" et "Clévacances".

## 1.1.2. Différentes catégories de revenus

### 1.1.2.1. Non loué. A disposition du propriétaire

Aucun revenu (de location) à déclarer en France et aucun revenu à déclarer en Italie (article 70 c.2 T.U.I.R.).

### 1.1.2.2. Loué vide

Assujetti à la déclaration des revenus aussi bien en France qu'en Italie (en récupérant en tout ou en partie l'éventuel impôt payé en France via le crédit d'impôt dont à l'article 165 du T.U.I.R, voir paragraphe 1.4.3).

#### 1.1.2.2.1 - Régime «Foncier»

Comptabilité de trésorerie : le revenu imposable est calculé par différence entre les recettes et les frais déductibles fiscalement.

Pour un exemple complet, de la déclaration jusqu'à l'Avis d'Impôt, on renvoie au lien :

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del Patrimonio](#) □ [1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.2.Redditi da locazione immobiliare in Francia](#) □ [1.2.2.FONCIER e MICRO-FONCIER](#) □ [Déclaration FONCIER](#)

#### 1.1.2.2.2 - Régime «Micro-Foncier»

Régime à forfait, avec abattement de 30%: pour des locations annuelles inférieures à 15.000€.

Pour un exemple complet, de la déclaration jusqu'à l'Avis d'Impôt, on renvoie au lien :

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del Patrimonio](#) □ [1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.2.Redditi da locazione immobiliare in Francia](#) □ [1.2.2.FONCIER e MICRO-FONCIER](#) □ [Déclaration Micro-FONCIER](#)

### 1.1.2.3. Loué meublé

Revenu assujetti à la déclaration de revenus aussi bien en France qu'en Italie (en récupérant en tout ou en partie l'éventuel impôt payé en France via le crédit d'impôt dont à l'article 165 du T.U.I.R, voir paragraphe 1.4.3).

Souvent, ceux qui vendent des produits financiers basés sur des investissements immobiliers, du type « Pierre et Vacances », ou « studio » pour étudiants, ou immeubles de prestige situés dans des milieux qui peuvent bénéficier d'événements internationaux, comme la Formule 1 ou le Festival de Cannes, vantent les mérites de cette typologie d'investissement, car, la seule possibilité de porter au compte de résultat les amortissements (et éventuellement aussi les intérêts passifs d'un prêt bancaire) amène normalement en perte le compte de résultat.

En conséquence, de nombreux intermédiaires, telles les agences immobilières, qui se prêtent à présenter la déclaration des revenus pour leurs clients, souvent ne retiennent pas nécessaire, de devoir présenter la déclaration des revenus annuelle, étant donnée la perte maturée.

Moi, par contre je conseille de présenter telle déclaration (la n.2031), même si en perte, d'abord car la perte est reportable ultérieurement et par la suite parce qu'il pourrait y avoir des amortissements réputés « différés », qui donc, ne trouvant pas de compensation dans le revenu de l'exercice, et en ne les déclarant pas dans le cadre spécifique, seraient définitivement perdus, et ne pourraient donc pas être compensés ultérieurement dans les exercices successifs.

De la même manière, la perte d'exercice constatée doit être déclarée dans le cadre spécifique pour être ensuite reportée dans la déclaration n2042-2042 C PRO, qui, même si à zéro, doit quand même être présentée, pour déclarer ne fusse que seulement la perte d'exercice, ainsi que les éventuelles pertes des exercices précédents, pour pouvoir ensuite les compenser avec les futurs bénéfiques. (1.1.2.3.1. + 1.1.2.5.).

Les amortissements dans le régime BIC: [www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it)  Biblioteca  Gestione del patrimonio  1. La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani)  1.2.1. BIC e MICRO-BIC  BIC e Ammortamenti 12.02.2020

#### 1.1.2.3.1 - Régime «BIC»

Comptabilité d'engagement : le revenu imposable est calculé par différence entre les recettes et les frais déductibles fiscalement selon le critère de la compétence temporelle.  
Dans la déclaration il est obligatoire d'indiquer le propre numéro Siren (voir 1.1.1.3)

Pour un exemple complet, de la déclaration jusqu'à l'Avis d'Impôt, on renvoie au lien : [www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it)  Biblioteca  Gestione del Patrimonio  1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani)  1.2.Redditi da locazione immobiliare in Francia  BIC e MICRO-BIC  Déclaration BIC

#### 1.1.2.3.2 - Régime «Micro-BIC»

Régime à forfait, avec abattement de 50% des recettes (71% pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes) : pour des locations annuelles inférieures à 72.600€.

Pour un exemple complet, de la déclaration jusqu'à l'Avis d'Impôt, on renvoie au lien : [www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it)  Biblioteca  Gestione del Patrimonio  1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani)  1.2.Redditi da locazione immobiliare in Francia  BIC e MICRO-BIC  Déclaration Micro-BIC

#### 1.1.2.4. Loué meublé via des plateformes du type Airbnb

Le revenu peut rentrer dans le régime BIC, en comptabilité d'engagement, ou bien dans le régime Micro BIC, selon le montant des locations annuelles ou du choix du contribuable (le contribuable qui se trouve de droit dans le régime Micro-BIC peut opter pour le régime BIC).

#### 1.1.2.5. «Hôtellerie»

Régime par comptabilité d'engagement ; le revenu est assujéti à la déclaration des revenus aussi bien en France qu'en Italie (en récupérant en tout ou en partie l'éventuel impôt payé en France via le crédit d'impôt dont à l'article 165 du T.U.I.R, voir paragraphe 1.4.3).

Les loyers sont normalement assujéti à la TVA, Mais pour les non-résidents fiscalement en France, le régime du reverse-charge s'applique.

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

Peut rentrer dans le régime BIC de comptabilité d'engagement, ou bien dans le régime Micro-BIC selon le montant des locations annuelles ou du choix du contribuable (le contribuable qui se trouve de droit dans le régime Micro-BIC peut opter pour le régime BIC).

### 1.1.3. Ce qu'il faut déclarer

#### 1.1.3.1. Les recettes

##### 1.1.3.1.1 – Revenu de location

- Régime Foncier: locations brutes encaissées (provisions incluses) dans la période d'imposition.
- Régime Micro-Foncier: locations nettes encaissées (provisions exclues) dans la période d'imposition ; abattement de 30% appliqué directement par le Service des Impôts français (SIP NR).
- Régime BIC: locations brutes (provisions incluses) de compétence de la période d'imposition.
- Régime Micro-BIC: locations nettes encaissées (provisions incluses) dans la période d'imposition ; abattement de 50% appliqué directement par le Service des Impôts français (SIP NR), (abattement de 71% pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes).

##### 1.1.3.1.2 – Frais remboursés par le locataire

Il s'agit des charges avancées par le locataire (provisions), prévues par le contrat de location. Elles doivent être déclarées avec les locations dans les cas dont au point 1.1, car déduites de la déclaration des revenus française.

#### 1.1.3.2. Les frais

##### 1.1.3.2.1 – Charges de copropriété, Intérêts du prêt, honoraires et frais notariaux, honoraires de l'expert-comptable, frais de l'agence immobilière.

Sont portés en déduction dans la déclaration des revenus française seulement pour le régime Foncier et BIC.

La taxe foncière, si payée, est portée en déduction pour le montant total dans le régime BIC et au net de la TEOM (taxe ordures ménagères) dans le régime Foncier.

### Tableau de synthèse : déductibilité fiscale \*

	"Foncier"	"BIC"
Frais de maintenance	Oui	Oui
Frais de réparation	Oui	Oui
Frais d'amélioration	Non**, sauf pour les biens à usage d'habitation	Inscrits à l'actif et déduits sous forme d'amortissement
Frais de construction, de reconstruction et d'amélioration	Non**	Inscrits à l'actif et déduits sous forme d'amortissement

\* Ce tableau ne concerne pas le régime du "Micro-Foncier" et du "Micro-BIC" parce que ce sont des régimes à forfait.

\*\* Ils pourront toutefois être déduits au moment de la vente du bien immobilier dans le calcul de la plus-value (déclaration 2048-IMM.SD), à condition d'avoir tenu les factures originales avec indication de la TVA exposée en facture.

### 1.1.3.2.2 - Amortissements

Sont déductibles seulement dans le régime BIC

On fait référence au :

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

Pour une répartition détaillée des comptes voir : [Biblioteca](#)→[Gestione del patrimonio](#)→[1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) →[1.2. Redditi da locazione immobiliare in Francia](#)→[ripartizione conti](#)

Pour une différente ventilation de la valeur d'un bien sur la base de la valeur vénale du seul terrain et la valeur vénale de la seule construction, voir : [www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.2. Redditi da locazione immobiliare in Francia](#) --> "Quelle valeur du terrain retenir en compta?" - [05/12/2018.](#)

La ventilation entre les différents composants du bien immobilier est suggérée par la lettre notariale que vous pourrez trouver dans : [www.michelinimauro.fr](http://www.michelinimauro.fr) □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.14 Tassazione del reddito immobiliare](#) □ "Lettre Notaire" 28/01/2019

Bien sûr, dans le cadre de cette ventilation, le montant du terrain, n'étant pas amortissable, assume un rôle important. Il est évident que la valeur d'un terrain à Paris, dans le sud-est de la France ou dans les villes principales, souvent dépasse de loin la valeur de la construction.

Pour une opinion différente en la matière, voir : [www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) □ 1.14 Tassazione del reddito immobiliare □ "Amortissements"-Extrait Formation Olifan - janvier 2018. 25/01/2019

Pour plus d'informations voir les :

Normes applicables en matière d'amortissements : [www.michelinimauro.fr](http://www.michelinimauro.fr) □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) □ 1.14 Tassazione del reddito immobiliare □ BOI-BIC-AMT-10-20-20140312 BIC Amortissements - Règles de déduction - Eléments amortissables. 28/01/2019

Normes applicables en matière d'amortissements : [www.michelinimauro.fr](http://www.michelinimauro.fr) □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) □ 1.14 Tassazione del reddito immobiliare □ BOI-BIC-AMT-20-10-20120912 BIC Amortissements - Régime de l'amortissement linéaire. 28/01/2019

## 1.1.4. Comment déclarer

### 1.1.4.1. La déclaration 2042

- Régime Micro-Foncier: les locations dont au point 1.1.3.1.1 sont déclarées directement sur la déclaration 2042 (case 4BE).

### 1.1.4.2. La déclaration 2042 - 2044

- Régime Foncier: les locations et les frais dont aux points 1.1.3.1 et 1.1.3.2, se déclarent dans la déclaration 2044. Le revenu imposable est ensuite reporté sur la déclaration 2042 (case 4BA en cas de bénéfice; case 4BB en cas de perte).

### 1.1.4.3. La déclaration 2042 – 2042 C PRO

- Régime Micro-BIC: les locations dont au point 1.1.2.3.2 sont déclarées directement sur la déclaration 2042 C PRO (case 5ND).

### 1.1.4.4. La déclaration 2042 C PRO - 2031

NOTA BENE: tous ceux qui n'adhèrent pas à un CGA ("Centre de Gestion Agréé") qui est une sorte de "CAF", subissent une majoration de la base imposable, selon un pourcentage qui diminuera progressivement au cours des années : majoration de 15% pour les revenus de 2021, de 10% pour les revenus de 2022 et sera supprimée à partir des revenus 2023.

- Régime BIC: les recettes et les frais sont reportés dans la déclaration 2031 et le résultat correspondant (bénéfice ou perte) est successivement reporté dans la déclaration 2042 C PRO (case 5NK si bénéfice; case 5NZ si perte).

Dans la déclaration 2042 C PRO doivent aussi être reportés les déficits (case 5G) relatifs aux années précédentes. Tels déficits seront aussi notés sur l'Avis d'Impôt.

### 1.1.5. Où déclarer. Au « Service des Impôts des Particuliers Non-Résidents » (SIP NR)

La déclaration n°2042 - 2042 C PRO - 2042RICI est remplie et transmise par voie télématique via l'espace particulier, directement sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), normalement avant le 18 mai. Telle date peut varier d'une année à l'autre.

Si pour la première déclaration il n'a pas été possible d'ouvrir à temps l'espace particulier, et l'on est donc dans l'impossibilité de présenter la déclaration en ligne, il faudra nécessairement remplir la déclaration en format papier.

La déclaration 2042, avec les autres annexes (déclaration 2044 et/ou 2042 C PRO), sera dans ce cas expédiée par la poste au «Service des Impôts des Particuliers des Non-Résidents» (SIP NR). Dans ce cas l'échéance est anticipée normalement de 15 jours et donc au 3 mai. Cette date peut aussi varier d'une année à l'autre.

Différemment, la déclaration 2031, en format papier, pour les biens immobiliers dont au paragraphe 1.1.A points 3 et 4, sera envoyée par poste au Service des impôts, localement compétent par territoire, où est situé le bien immobilier. Dans ce cas aussi l'échéance est normalement anticipée de 15 jours et donc au 3 mai. Toujours sous réserve de changements de calendrier.

La déclaration papier est fortement déconseillée, pour le risque d'erreurs matérielles et de duplication de l'imposition, aussi parce que souvent le SIP NR demande de nouveau l'envoi de la déclaration cette fois en format en ligne, et il convient donc de se préparer avec grande anticipation pour pouvoir activer l'espace particulier bien avant l'échéance de la déclaration des revenus.

### 1.1.6. Quoi payer: l'IR et les prélèvements sociaux

#### Règles en vigueur pour l'imposition des revenus de 2020

##### Taux d'imposition de l'IR

TAUX D'IMPOSITION POUR LES NON RESIDENTS EN 2020		
Revenus	Fraction du revenu net imposable <= à 25.710 €	20%
	Fraction du revenu net imposable > à 25.710 €	30%

Le contribuable conserve quand même la faculté de demander l'application, à ses revenus de source française, des barèmes progressifs, si son revenu total (mondial) déterminait l'application d'un taux moyen inférieur au taux minimum de 20%.

#### Nouveau prélèvement unique de solidarité au taux de 7,5%

Un prélèvement unique de solidarité au taux de 7,5% s'applique aux revenus du patrimoine, à partir de l'imposition des revenus de 2018 :

- Le prélèvement social 4,5%
- La contribution additionnelle de 0,3%
- Le prélèvement de solidarité de 2%
- La CSG, pour 0.7%.

#### 1.1.6.1 Prélèvements sociaux à partir du 01/01/2018

Voir point 1.1.6.

A ce jour, ces prélèvements sociaux sont déductibles fiscalement en Italie.

Voir :

[www.michelinimauro.com](http://www.michelinimauro.com) – Bibliothèque – Gestion du patrimoine – La fiscalité immobilière pour les non-résidents – CSG/CRDS – A partir du 01/01/2018 - In allegato tutto l'iter, per l'anno d'imposta 2018, al fine di poter ottenere il riconoscimento del credito d'imposta, art. 165 del TUIR.

#### 1.1.7. Comment recevoir et payer l'impôt

##### 1.1.7.1. Les modalités de paiement (l'«Avis d'impôt»)

Le SIP NR, calcule l'impôt à payer sur le revenu net imposable déclaré, via l'envoi de l'«Avis d'impôt».

- Pour ceux qui ont déjà activé l'espace particulier :

Ils recevront l'"Avis d'Impôt" directement sur leur propre espace particulier.

Sa mise en ligne lui sera communiquée directement via mail de la part de : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

Pour payer l'impôt il faudra rentrer dans le propre espace particulier [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) → "Votre espace particulier" → "Payer"; on pourra aussi choisir de mettre en place le prélèvement automatique à l'échéance, pour les années suivantes.

- Pour ceux qui n'ont pas pu activer leur espace particulier à temps :

Ils recevront l'"Avis d'Impôt" par poste ordinaire, normalement dans le mois de septembre, ou même plus tard, selon la date d'acquisition de la déclaration de la part du SIP NR.

Le paiement est effectué en ligne, en utilisant les références reportées sur l'« Avis d' Impôt » ; il est aussi possible de payer directement sur le site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr), en reportant les coordonnées d'un compte bancaire du circuit SEPA, en suivant le parcours suivant :

[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) → "Votre espace particulier" → "Payer"

On pourra aussi choisir de mettre en place le prélèvement automatique à l'échéance, pour les années suivantes.

##### 1.1.7.2. Le « Prélèvement à la source » (PAS)

Suite à l'envoi de la première déclaration des revenus, à laquelle a été obligatoirement annexé le propre RIB, le service des impôts effectuera un prélèvement automatique mensuel, calculé



sur la base de ce qui a été déclaré, qui correspond à un acompte mensuel des impôts, appelé «Prélèvement à la source» (PAS).

L'année suivante, suite à la déclaration des revenus, le montant sera régularisé par le service des impôts.

Il est important de garder la trésorerie suffisante sur le compte et de la renflouer systématiquement ainsi que de mettre à jour les coordonnées bancaires sur l'«espace particulier», en cas de changement de celles-ci, pour éviter des rejets de paiements et d'éventuelles sanctions.

Dans le cas où l'on aurait la certitude d'une diminution importante du revenu, où que le bien immobilier soit vendu en cours d'année, il est possible de moduler et/ou cesser les acomptes « PAS », via l'«espace particulier».

### 1.1.7.3. L'espace particulier

Après l'envoi de la première déclaration des revenus, sous format papier, pour les années suivantes vous allez recevoir la déclaration des revenus pré-remplie. Cette dernière reporte le numéro fiscal qui vous a été attribué, ainsi qu'un numéro de télédéclarant, indispensables pour l'ouverture de votre espace particulier sur le site : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

L'espace particulier vous permet, entre autres, de :

- remplir, envoyer et éventuellement corriger votre déclaration des revenus ;
- consulter votre déclaration des revenus et votre Avis d'imposition, la taxe foncière et la taxe d'habitation ;
- consulter vos paiements et mettre en place et/ou modifier vos modalités de paiement (prélèvement à l'échéance ou mensualisé, étalé sur dix mois) ;
- communiquer avec l'administration fiscale à travers votre messagerie sécurisée.

### 1.1.7.4. L'espace professionnel

Ceux qui se trouvent dans le régime de la location meublée (BIC o Micro-BIC) et donc sont déjà en possession du numéro Siren, doivent activer leur propre «espace professionnel».

Pour activer l'espace il faut accéder au site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) → votre espace professionnel → créer votre espace professionnel → créez votre espace professionnel et procéder en suivant les indications.

[https://inscriptionpro.impots.gouv.fr/opale\\_inscription/indexSansCert.jsp?typeAction=asc\\_pas&OWASP\\_CSRFTOKEN=1FQL-XFQ6-4OG4-RED3-ZGBZ-DPP3-OWJ9-JQXD](https://inscriptionpro.impots.gouv.fr/opale_inscription/indexSansCert.jsp?typeAction=asc_pas&OWASP_CSRFTOKEN=1FQL-XFQ6-4OG4-RED3-ZGBZ-DPP3-OWJ9-JQXD)

La création de l'espace a lieu en trois phases :

- 1- Insérer le numéro SIREN et les informations relatives à l'activité ;
- 2- Réception, par poste ordinaire, à l'adresse liée au numéro Siren, du code d'activation définitif de l'espace ;
- 3- Insertion du code reçu par poste, en accédant à nouveau au site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) , en suivant les instructions présentes sur la lettre reçue avec le code ;

L'espace professionnel sera indispensable pour recevoir et payer la CFE (Cotisation foncière des entreprises).

## **1.2. LES AUTRES IMPOTS**

### 1.2.1. La CFE

La CFE est une taxe basée uniquement sur la valeur locative des biens immobiliers assujettis à la "Taxe Foncière", par tous ceux qui effectuent de la location meublée, aussi bien BIC que Micro-BIC.

La déclaration initiale de la CFE, n.1447-C, doit être déposée au plus tard le 31/12 de l'année de création de l'activité, les éléments déclarés concourent à établir la CFE, qui sera émise à partir de l'année suivante.

Le paiement de la CFE est dû « en ligne » le 15 décembre de chaque année ; l'année de la création de l'activité elle n'est pas due, et seulement pour la première année la base imposable est réduite de 50%.

De suite les liens du questionnaire et du formulaire N°1447-C-SD:

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

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

Pour des cas particuliers il a été demandé le remboursement de la CFE et celui a été accepté avec un dégrèvement total, de suite nos cas :

1. CFE payée pour trois biens immobiliers situés dans la même commune ; le remboursement a été accepté pour les deux appartements avec les revenus les plus bas, tandis qu'est restée à charge celle pour le bien immobilier avec le revenu majeur ;
2. CFE payée erronément sur plusieurs biens immobiliers, dont un était à disposition ; le remboursement de la CFE a été accepté pour l'immeuble mis à disposition, pour lequel était déjà payée la taxe d'habitation ;
3. CFE payée pour un immeuble vendu, mais pour lequel le numéro Siret n'a pas été supprimé ; il a été nécessaire de procéder à la radiation du numéro Siret lié au bien immobilier vendu et demander ensuite le remboursement de la CFE.

Les différents cas sont disponibles sur le site :

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

### 1.2.2. La taxe foncière et la taxe pour l'enlèvement des ordures ménagères

La taxe foncière est calculée par le Service des Impôts, sur la base des valeurs cadastrales qui varient de ville en ville, et d'année en année. Elle est due par le propriétaire du bien immobilier et payée suivant les instructions reportées dans l'Avis d'Impôt.

Dans l'Avis d'Impôt est incluse également la Taxe sur les Ordures Ménagères ; cette dernière peut être adossée au locataire dans le cas où l'immeuble serait loué.

### 1.2.3. La taxe d'habitation

Elle est due par le propriétaire ou le locataire, en prenant comme référence le 1er janvier de l'année et elle est payée suivant les instructions reportées dans l'Avis d'Impôt.

Elle est calculée par le Service des Impôts sur le même principe que la taxe foncière.

#### 1.2.4. La redevance audiovisuelle

Elle est supprimée à partir de 2022.

#### 1.2.5. La Taxe sur les logements vacants TLV

La taxe sur les logements vacants est due par le propriétaire pour les biens immobiliers qui ne sont pas occupés depuis plus d'un an et qui se trouvent dans les communes avec plus de 50.000 habitants. La taxe sur les logements vacants n'est pas due si le bien immobilier a été occupé pour au moins 90 jours consécutifs dans l'espace d'un an et il est resté vide successivement pour des causes indépendantes de la volonté du propriétaire (le propriétaire cherche un locataire ou un acheteur) ou bien parce que des travaux de restructuration importants se rendent nécessaires.

#### 1.2.6. L'IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière)

A compter du 1er janvier 2018, un impôt sur la fortune immobilière (IFI) a été conçu pour les personnes physiques et les foyers, détenant un patrimoine immobilier net supérieur à 1,3 million d'euros.

Ce patrimoine immobilier est pris en compte sur la base de la valeur vénale réelle des biens immobiliers appréciée au 1er janvier 2018 (et par la suite au 1er janvier de chaque année).

Il s'agit du prix auquel ils auraient pu être normalement négociés à cette date.

L'IFI doit être déclaré en même temps que les revenus ; chaque foyer fait une seule déclaration pour l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant à ses membres.

Les domiciliés hors de France sont imposables seulement pour les biens immobiliers situés en France.

Barème de l'IFI :

entre 0 et 800.000 € : 0 % ;  
entre 800.000 € et 1 300 000 € : 0,5 % ;  
entre 1 300 000 € et 2 570 000 € : 0,7 % ;  
entre 2 570 000 € et 5 000 000 € : 1 % ;  
entre 5 000 000 € et 10 000 000 € : 1,25 % ;  
au-delà de 10 000 000 € : 1,5 %.

Dans le cas du démembrement de la propriété en nue-propriété et en usufruit, les assujettis sont les suivants :

C'est l'usufruitier qui est tenu à payer les frais du bien immobilier, car c'est celui qui jouit du bien immobilier, différemment du nu-propriétaire qui ne tire aucun avantage ou revenu immédiat du bien possédé, et qui donc n'a rien à déclarer au titre de l'IFI qui doit être par contre déclaré et payé par l'usufruitier.

### 1.3. LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

Pour les italiens (non-résidents fiscalement en France), la plus-value est calculée au moment de la vente et concerne tous les biens immobiliers (détenue directe ou bien immobilier loué).

#### 1.3.1. Comment se calcule-t-elle

Sont prises en considération :

Les plus-values immobilières réalisées dans le cadre de la vente d'un bien immobilier faisant partie du propre patrimoine immobilier.

Opérations entièrement 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, par exemple la mainlevée d'hypothèque, la commission de l'agence immobilière, les frais liés aux diagnostics obligatoires (amiante, plomb, etc.),

Le prix d'acquisition :

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

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

- Les frais d'acquisition : droits d'enregistrement ou TVA payés lors de l'achat, frais de notaire. Dans le cas où il ne serait pas possible de pouvoir les justifier, par exemple en ayant perdu la documentation, en alternative, 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

Durée de détention	Taux d'abattement applicable pour 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 <sup>ème</sup> à la 21 <sup>ème</sup> année	6%	1,65%
22 <sup>ème</sup> année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année	Exonéré	9%
Au-delà de la 30 <sup>ème</sup> année	Exonéré	Exonéré

Ci de suite deux exemples de déclarations 2048-IMM-SD:

- Cas d'une vente d'une personne physique assujettie à IR : Biblioteca→Gestione del patrimonio →1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) →1.10 Plusvalenza immobiliare→Dichiarazione 2048-IMM-SD in caso di vendita da una persona fisica all'IR

Cas d'une vente d'une personne physique assujettie au régime BIC : Biblioteca→Gestione del patrimonio→1.La Fiscalità immobiliare per i non residenti (italiani) →1.10 Plusvalenza immobiliare→Dichiarazione 2048-IMM-SD in caso di vendita persona fisica regime BIC

### 1.3.2. Le taux d'imposition

19% à titre d'IR (Impôt sur le Revenu)  
7,5%, prélèvement unique de solidarité  
Pour un total de 26,5%.

Impôt sur les plus-values élevées :

A partir du 01/01/2013 les cessions des biens immobiliers qui réalisent une plus-value immobilière supérieure à 50.000€, sont assujetties à une imposition extra qui va 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 total 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% PV – (210 000 – PV) x 20/100

De 210 001 € à 250 000 €	5% PV
De 250 001 € à 260 000 €	6% PV – (260 000 – PV) x 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% x 55.000 – (60.000 – 55.000) x 1/20).

En conclusion l'impôt global qui frappe la plus-value immobilière est ainsi de 26,5% (19% + 7,5% de prélèvements sociaux) auquel il faut rajouter, au cas où, la taxe supplémentaire sur les plus-values élevées.

### 1.3.3. Comment elle doit être payée

Déclaration et paiement.

Formalités effectuées 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.

Normalement il s'appuie sur des formalistes pour tout ce qui concerne les démarches auprès des services de la publicité foncière ; par contre pour le calcul de la plus-value immobilière imposable et le montant de l'impôt à payer, ainsi que la déclaration n°2048-IMM-SD, il s'appuie normalement sur les ex-représentants fiscaux, qui étaient agréés auparavant par l'administration fiscale française.

Dans le sud-est de la France les ex représentants fiscaux plus accrédités, sont ceux de la SARF Azur.

Ce qui n'exclut pas le fait que tout le monde peut rédiger la déclaration n°2048-IMM-SD y compris le Notaire et le client lui-même, sous leur responsabilité.

Pour le mandat à un professionnel pour la rédaction de la déclaration n° 2048-IMM-SD et pour le retrait des actes originaux auprès du Notaire, voir :

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) □ Studio □ [La formazione, l'organizzazione ed il funzionamento dello Studio □ 25\) Procura per Dichiarazioni Fiscali.](#)

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) □ Studio □ [La formazione, l'organizzazione ed il funzionamento dello Studio □ 29\) Mandato per il Notaio.](#)

### 1.3.4. Le mandataire

Le mandataire est celui qui, dans l'intérêt du mandant (mandat sans représentation), s'oblige, contractuellement, à effectuer des formalités dans l'intérêt du mandant même.

Normalement le mandat assume une forme écrite (voir quelques exemples sur [www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) --> Studio --> [La formazione, l'organizzazione ed il](#)

funzionamento dello studio) et consent au mandataire d'envoyer les déclarations 2042, 2044, 2031, etc., de recevoir l'"Avis d'Impôt", d'interagir avec les Services des Impôts, en substance, de produire tous les documents et d'effectuer toutes les formalités au nom et pour le compte du mandant même.

## 1.4 LES REFLETS SUR LE "MODELLO REDDITI PERSONE FISICHE" ET SUR LE "MODELLO 730"

### 1.4.1. «Foncier» et «Micro-Foncier» - RL12

Le revenu de source étrangère doit être déclaré dans le RL12.

### 1.4.2. «Bic» et «Micro-Bic»

Le revenu de source étrangère doit être déclaré dans le RL12, voir :

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

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

### 1.4.3. Cadre CR

IR :

En ce qui concerne le crédit d'impôt en Italie, sur les impôts payés en France, l'article 165 du T.U.I.R. s'applique.

Prélèvements sociaux :

En ce qui concerne le crédit d'impôt en Italie, pour les prélèvements sociaux payés en France, on renvoie à ce qui a été écrit dans le chapitre 1.1.6.1.

### 1.4.4. La plus-value

En Italie les plus-values immobilières sont exonérées au terme de cinq ans à partir de la date d'acquisition du bien immobilier ou de l'entrée du bien immobilier dans le patrimoine personnel suite à une succession (article 67, 1° alinéa, lettre b du T.U.I.R.).

L'imposition dans le cadre des cinq ans, pour les plus-values immobilières de source étrangère, est quand même critiquable car, tandis que l'article 70 c.2 du T.U.I.R. précise que « *sont imposables les revenus des terrains et bâtiments situés à l'étranger* », l'art. 67 du T.U.I.R. fait une référence générique aux plus-values réalisées lors de la vente.

Donc, ne s'agissant pas d'un oubli du législateur, mais sûrement d'un dysfonctionnement de la norme à l'évolution des temps, l'imposition dans le cadre des 5 ans peut être, à mon avis, contestée de la part du contribuable.

## 1.4.5. Le cadre RW

### Calcul IVIE

Il y a deux mécanismes de calcul de la part de l'Agencia delle Entrate pour l'IVIE:

1. 0.76% sur la valeur d'achat du bien et je peux déduire aussi bien la "Taxe foncière" que l'IFI payés en France ;
2. Mécanisme de calcul à partir de la valeur de base de la T.F. (x 160 x 0.76%)

### Calcul IVAFE

L'IVAFA est due si on a la détention indirecte du bien à travers les quotes-parts sociétaires ; celle-ci est calculée sur la valeur nominale des quotes-parts et est égale à 0,2% de telle valeur.

Pour le calcul de l'IVIE voir :

[www.michelinimauro.com](http://www.michelinimauro.com) – Bibliothèque – Gestion du patrimoine - La Fiscalité immobilière pour les non-résidents -Taxe d'habitation - Calcolo dell'IVIE

Pour le calcul de l'IVAFA sur les quotes-parts et le compte courant des associés voir aussi :  
[www.michelinimauro.com](http://www.michelinimauro.com) – Bibliothèque – Gestion du patrimoine - La Fiscalité immobilière pour les non-résidents –IVIE-IVAFA

## 2. LES SOCIETES (FRANCAISES)

### 2.1. LES SCI

#### **2.1.1. Les comptes annuels et leur approbation (10 bonnes raisons et plus de les faire et de les approuver) :**

##### 2.1.1.1. Parce que les statuts le prévoient

Les SCI ne sont pas obligées de 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 pour un modèle de plan comptable d'une SCI :

[www.michelinimauro.fr](http://www.michelinimauro.fr) → Modèles de texte → SCI → Plan comptable d'une SCI

##### 2.1.1.2. Pour ne pas voir disparaître l'intuitu personae et tomber dans l'indivision

##### 2.1.1.3. 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 dépérissement 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.

2.1.1.4 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 ».

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

Voir paragraphe 1.4.5.

2.1.1.6 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'apporteur 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.

2.1.1.7 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 substituer la valeur nette comptable des biens immobiliers possédés de la part de la SCI, avec 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, il 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 mésestente 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, en pratique, 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.

2.1.1.8 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

2.1.1.9 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, il est impossible de déterminer la part revenant à chaque associé à la fin de la vie de la société.

Pour pouvoir radier la société, il convient de vendre tous les biens immobiliers ou de les attribuer, en tout ou en partie, aux associés, à certains d'entre eux, ou à un seul associé uniquement, en faisant une compensation, avec soulte, avec les autres associés.

Pour un exemple d'acte d'attribution d'un bien immobilier voir : [www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [1. La Fiscalità immobiliare per i non residenti \(italiani\)](#) □ [1.10. Plus-valenza immobiliare](#) □ [L'attribuzione di un immobile ad un socio italiano. Data 02/04/2014.](#)

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

Pour le transfert du siège social d'une SCI à l'IR, vers l'Italie, sans continuité juridique, voir : [www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) → Modelli di testo → SCI → Trasferimento della sede sociale di una SCI in Italia non in continuità giuridica

Pour le transfert du siège social d'une SCI à l'IR, vers l'Italie, en continuité juridique, voir : [www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) → Modelli di testo → SCI → Trasferimento della sede sociale di una SCI in Italia in continuità giuridica

Quelle sera la fiscalité d'une SCI "française", à l'IR, qui se transfère en Italie sans continuité juridique (« società semplice ») ou en continuité juridique ?

Du côté français, il n'y aura pas de changements significatifs : précédemment la SCI à l'IR faisait la déclaration 2072 et les associés la déclaration 2042-2044 et ceux-ci (la SCI et ses associés) continueront à faire, en France, les mêmes déclarations des revenus après le transfert du siège social en Italie.

Du côté italien, il y aura une mise en sécurité de tout le parcours déclaratif de la part de la SCI et de ses associés ; la SCI à l'IR (rectius « Società Semplice » ou SCI française en continuité juridique) présentera en Italie sa déclaration des revenus « Modello Redditi Società di persone (SP) », tandis que ses associés présenteront leurs déclarations des revenus « Modello Redditi Persone fisiche (PF) » Cadre RH case 12 et Cadre CR (ou en alternative la déclaration des revenus « Modello 730 », Cadre D, case 4). Ceci permettra de valider le revenu à déclarer, comme revenu de participation, et non pas comme dividende, et donc d'atteindre la parfaite neutralité fiscale des deux côtés.

En absence de ce parcours déclaratif s'appliquent les dispositions citées au point 2.1.5.3.

Les SCI à l'IS ne sont pas concernées par le transfert du siège social à l'étranger, car étant imposées à l'IS en France, en cas de distribution de dividendes, hors remboursement du compte courant, ils seront considérés, côté italien, dividendes comme en France.

#### 2.1.1.11 Lutte anti blanchiment (LAB)

Parce que n'ayant pas une comptabilité « commerciale » il est impossible d'effectuer le contrôle sur l'origine des fonds.

#### 2.1.1.12 Bénéficiaire effectif (BE)

Idem ; voir 2.1.1.11

#### 2.1.1.13 La date certaine

Parce que le dépôt des comptes annuels auprès du Greffe permet d'avoir la date certaine sur les comptes annuels approuvés.

#### 2.1.1.14 Déclaration de succession

Parce qu'en cas de déclaration de succession, il faut d'abord déduire le compte courant de l'associé décédé et par la suite le réintégrer dans l'actif de la base successorale.

## 2.1.5. Les SCI sont à l'IR, pour leurs biens immobiliers loués non meublés :

### 2.1.5.1 Revenus : "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

Les SCI donnent normalement leurs biens immobiliers en location ou en confèrent la jouissance à leurs associés. Leur objet doit être bien précisé dans le statut.

#### **Attention :**

Par contre, quand le statut prévoit, dans l'objet, une activité d'achat d'immeubles, en vue de la revente, la société bascule immédiatement à l'IS, avec toutes ses conséquences fiscales.

La même chose a lieu si la société civile effectue des ventes de biens immobiliers de façon récurrente.

La SCI est alors considérée, par l'administration fiscale, non plus comme une société civile, mais comme une société commerciale de type « marchands de biens », avec toutes ses conséquences fiscales.

Seule est admise la possibilité pour une SCICV (Société Civile Immobilière de Construction et Vente) d'avoir un objet de construction d'un immeuble en vue de la revente, quand celle-ci répond à certaines conditions.

Par contre, les SCI propriétaires de locaux, à la jouissance desquels, leurs quotes-parts donnent droit, dites transparentes, ce sont les ainsi dites sociétés immobilières en indivision, qui sont dotées de la transparence fiscale.

Les membres de la société dotée de la transparence fiscale sont considérés, sur le plan fiscal, comme personnellement propriétaires des locaux, à travers leur quote-part dans la SCI.

Les SCI en indivision, dotées de transparence fiscale, sont tenues de rédiger, chaque année, une déclaration, (imprimé 2071), adressée au Service des Impôts dont dépend le bien immobilier.

Si la SCI tient seulement des biens immobiliers à disposition des associés, la société ne génère aucun revenu imposable. Seules restent dues la taxe foncière et la taxe d'habitation.

Si par contre le bien immobilier est loué, non meublé, ou équipé de la seule cuisine, mais n'est pas fourni du mobilier suffisant pour être tout à fait habitable, la société est assujettie à l'IR (Article 8 du CGI).

Le résultat de la SCI n'est pas directement imposable au nom de la société, mais au nom de ses associés, en raison de leurs quotes-parts du résultat, tant à l'impôt sur le revenu (2042-2044), si l'associé est une personne physique, tant à l'IS (2065) ou au BIC (2031) si l'associé est une personne morale.

La SCI dépose la déclaration pour son résultat via l'imprimé 2072C ou 2072S, selon les cas, tandis que les associés personnes physiques doivent déclarer, pour leur quote-part, leurs revenus, en revenu foncier, sur la déclaration n°2042-2044.

Dans la détermination du résultat imposable sont, entre autres, déductibles :

- Le frais de réparation payés ou soutenus par le propriétaire ;
- la taxe foncière,
- les frais du gérant liés à la gestion ;
- les primes d'assurances liées à l'immeuble ;
- 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, parce qu'ils sont déductibles seulement à forfait.

Seule la taxe foncière est à charge de la société, tandis que la taxe d'habitation est à 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 coûts non payés ne sont pas déductibles,
- Les loyers non encaissés ne sont pas imposables.

Quand la société à l'IR distribue un montant, en son temps mis en réserve, qui peut être considéré, du point de vue italien, un dividende, ce dividende, côté français, n'est pas imposé au niveau des associés, puisqu'il correspond à un bénéfice qui a déjà été imposé auprès des associés à travers la déclaration 2042-2044 de l'année d'imposition et ceci par transparence.

Ceci de façon théorique, parce qu'il peut quand même y avoir des cas dans lesquels le bénéfice, mis en réserve, n'a pas été, en son temps, imposé ; par exemple, ceci peut avoir lieu dans le cas dans lequel la SCI obtient le remboursement de l'assurance de prêts bancaires à la suite du décès de l'associé-gérant ; tandis que, dans d'autres cas, beaucoup plus fréquents, le bilan d'exercice se clôt avec une perte mais la société clôture avec un revenu imposable, normalement dérivant du fait que par exemple les amortissements ne sont pas déductibles fiscalement.

Maintenant, les associés étant imposés par transparence, ceux-ci seront assujettis à l'imposition en France (et aussi en Italie RL12) bien que la SCI ait clos le bilan d'exercice en perte.

Tout ceci crée évidemment un désalignement entre le résultat d'exercice de bilan et le résultat d'exercice imposable fiscalement. En conséquence, en prenant comme référence l' « istanza d'interpello » ([www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) □ Biblioteca □ Gestione del patrimonio □ 2. Immobile detenuto direttamente □ 2.1. SCI □ 2.1.3. SCI e riflessi fiscali in Italia sul quadro RL e sul quadro CR □ Interpello SCI e risposta Agenzia delle Entrate.) qui permet la déduction en Italie des impôts sur les revenus payés en France, à titre personnel, comme s'ils avaient été payés par la SCI, il serait utile de diviser le résultat, dans le premier cas (remboursement de l'assurance) le bénéfice acquis, entre bénéfice imposé et bénéfice d'exercice non imposé, mais exonéré

fiscalement, et dans le deuxième cas (amortissements non déductibles fiscalement), et en faire au moins une annotation dans l'annexe, car, le jour où seraient distribuées des sommes à titre de « dividende », tels impôts sur les revenus, payés à titre personnel, seraient déductibles en Italie, des dividendes imposés, et on risquerait que, n'en ayant pas la trace dans la documentation comptable, ceux-ci soient définitivement perdus.

Nota bene:

Le problème devient encore plus évident au moment de la liquidation et de la clôture de la SCI ; parce que dans tel cas, toutes les sommes qui sont distribuées, au-delà du remboursement du capital social et du remboursement du compte courant des associés, sont évidemment des "dividendes" imposables en Italie sur la base de l'article 73 lettre d du T.U.I.R.

### 2.1.5.2 Revenu : "régime Micro-Foncier" (déclaration 2072 pour la SCI et déclaration 2042/2044 pour les associés personnes physiques)

Le régime "Micro-Foncier" est applicable automatiquement, sauf option pour le régime "réel" d'imposition des revenus fonciers, quand les conditions suivantes sont réunies :

- Les revenus fonciers proviennent de la location vide ;
- Le montant annuel des revenus fonciers bruts perçus n'excède pas 15.000€, quelle que soit la durée de location en cours d'année ;
- Les associés qui donnent en location des biens immobiliers vides soient assujettis au régime « Micro-Foncier », si le détenteur des quotes-parts est également propriétaire d'au moins un bien immobilier donné en location vide.

En conséquence sont exclus seulement les revenus fonciers perçus uniquement par les SCI ou quand la SCI est assujettie à l'IS.

### 2.1.5.3 Les reflets sur le "modello Redditi Persone fisiche" et sur le "modello 730"

"Interpello" SCI et réponse de l'"Agenzia delle Entrate" :

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

L'"Agenzia delle Entrate" a réaffirmé qu'elle ne fait aucune distinction entre SCI à l'IR et SCI à l'IS car de la même façon elle applique l'article 73, premier alinéa lettre d, qui récite que : « les sociétés..., avec ou sans personnalité morale, non résidentes dans le territoire de l'Etat, sont assujetties à l'impôt sur le revenu des sociétés. »

Voir aussi le point 2.1.1.10

### 2.1.6. Les SCI sont à l'IS, pour leurs biens immobiliers loués meublés

#### 2.1.6.1 Revenu : régime "BIC –réel normal" ou "réel simplifié" (déclaration 2065 pour la SCI, sans 2042 pour les associés personnes physiques)

Les SCI sont à l'IS pour leurs biens immobiliers loués meublés ou si elles ont au moins 10% des recettes qui proviennent de la location meublée, ou sur option.

L'option, qui jusqu'à la loi des finances pour l'année d'imposition 2019 était irrévocable, maintenant devient révocable, dans la limite des 5 ans de l'option même.

La renonciation à l'option présenterait, de toute façon, un caractère d'irrévocabilité. En effet, en cas de renonciation à l'option à l'IS, la société n'a plus la possibilité de demander d'être à nouveau assujettie à l'IS.

L'administration Fiscale permet que les Sociétés Civiles qui effectuent accessoirement des opérations commerciales (location meublée) ne soient pas assujetties à l'IS, quand le seuil de 10% n'est pas franchi sur la moyenne des recettes totales calculée sur une période de 4 ans. (Ed. Francis Lefebvre, Mémento pratique Fiscal, 37785).

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

Les SCI à l'IS présentent une déclaration "impôt sur les sociétés" n°2065.

Exemples de déclarations 2065 en régime normal :

Biblioteca→Gestione del patrimonio→2. Immobile detenuto direttamente da una SCI→2.1.4. SCI detenuta da una SRL→Déclaration 2065 régime normal

Exemples de déclarations 2065 en régime simplifié :

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

Les SCI à l'IS sont imposables selon les mêmes règles des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

Tous les coûts sont imputés sur l'ensemble des recettes, y compris les amortissements.

Les associés de la SCI à l'IS sont imposés dans la catégorie des revenus mobiliers et, en cas de distribution de dividendes, les associés devront soutenir personnellement, en raison des dividendes perçus, l'impôt sur le revenu (ou l'impôt sur les sociétés/IS, s'il s'agit d'associés assujettis eux-mêmes au dit impôt). (Ed. Francis Lefebvre, Mémento pratique Fiscal, 35550).

Nota bene (pour les personnes physiques non résidentes) :

Si la SCI à l'IS, durant les différents exercices sociaux, ne distribue pas des dividendes, l'associé personne physique n'est assujetti à aucune imposition.

Si par contre, des dividendes sont distribués, au moment de la distribution des dividendes il faut appliquer la retenue à la source; dans le droit interne français, à partir du 01/01/2018 il existe une flat tax qui frappe les dividendes dans la mesure de 12.8% en ce qui concerne l'impôt sur le revenu et dans la mesure de 17.2% en ce qui concerne les prélèvements sociaux.

Maintenant, pour les non-résidents, la retenue à la source sur l'impôt sur le revenu de 12.8%, s'applique.

Au contraire, les prélèvements sociaux pour les non-résidents en sont exclus (ils s'appliquent uniquement aux revenus immobiliers et aux plus-values immobilières de source française perçus)

Au moment de la liquidation et de la clôture de la SCI , tant pour les SCI à l'IR(ayant le siège social en France), que pour les SCI à l'IS, toutes les sommes qui sont distribuées, au-delà du remboursement du capital social et du remboursement du compte courant des associés, sont considérés "dividendes", imposables en Italie sur la base de l'article 73 lettre d du T.U.I.R.

Voir :

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) → [Biblioteca](#) → [Gestione del patrimonio](#) → [2. Immobile detenuto direttamente da una SCI \(Società civile immobiliare\)](#) → [2.1. SCI](#) → [2.1.11 Dividendi](#) → [Je suis non-résident, suis-je redevable des prélèvements sociaux \(CSG, CRDS, Prélèvement de solidarité\)](#)

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) → [Biblioteca](#) → [Gestione del patrimonio](#) → [2. Immobile detenuto direttamente da una SCI \(Società civile immobiliare\)](#) → [2.1. SCI](#) → [2.1.11 Dividendi](#) → [Revenus de capitaux mobiliers, gains et profits assimilés - Modalités particulières d'imposition - BOI-RPPM-RCM-30-30-20-60-20220629](#)

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) → [Biblioteca](#) → [Gestione del patrimonio](#) → [2. Immobile detenuto direttamente da una SCI \(Società civile immobiliare\)](#) → [2.1. SCI](#) → [2.1.11 Dividendi](#) → [Revenus de capitaux mobiliers, gains et profits assimilés - Modalités particulières d'imposition - BOI-RPPM-RCM-30-30-10-20-20191220](#)

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

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [2. Immobile detenuto direttamente da una SCI \(Società civile immobiliare\)](#) □ [2.1. SCI](#) □ [2.1.11 Dividendi](#) □ [SCI e fiscalità italiana](#)

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [2. Immobile detenuto direttamente da una SCI \(Società civile immobiliare\)](#) □ [2.1. SCI](#) □ [2.1.11 Dividendi](#) □ [La SCI e i dividendi](#)

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [2. Immobile detenuto direttamente da una SCI \(Società civile immobiliare\)](#) □ [2.1. SCI](#) □ [2.1.11 Dividendi](#) □ [Società di persone estere con imposizione a due vie](#)

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) □ [Biblioteca](#) □ [Gestione del patrimonio](#) □ [2. Immobile detenuto direttamente da una SCI \(Società civile immobiliare\)](#) □ [2.1. SCI](#) □ [2.1.11 Dividendi](#) □ [Utili esteri con ritenuta generalizzata del 26%](#)

## 2.1.6.2 Les reflèts sur le "modello Redditi Persone fisiche" et sur le "modello 730"

"Interpello" SCI et réponse de l'"Agenzia della Entrate" :



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

### 2.1.7. Transfert du siège social de la SCI de la France à l'Italie en continuité juridique

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) → Modelli di testo → SCI → Trasferimento della sede sociale di una SCI in Italia in continuità giuridica

Voir aussi le point 2.1.1.10.

## 2.2. LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

### DIFFERENTS EXEMPLES DE DECLARATION N2048-IMM-SD

Cas 1: SCI avec construction du bien immobilier pour la partie relative à l'immeuble

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) → Biblioteca → Gestione del patrimonio → 1. La fiscalità immobiliare per i non residenti → 1.15. La dichiarazione 2048-IMM-SD → 1.15.3. La dichiarazione 2048-IMM-SD per SCI con costruzione dell'immobile

Cas 2: SCI avec construction du bien immobilier pour la partie relative au terrain

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) → Biblioteca → Gestione del patrimonio → 1. La fiscalità immobiliare per i non residenti → 1.15. La dichiarazione 2048-IMM-SD → 1.15.2. La dichiarazione 2048-IMM-SD per SCI → Dichiarazione 2048-IMM-SD per SCI Esempio 2 terreno

Cas 3: SCI avec attribution du/des bien/s à/aux associé/s

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) → Biblioteca → Gestione del patrimonio → 1. La fiscalità immobiliare per i non residenti → 1.15. La dichiarazione 2048-IMM-SD → 1.15.2. La dichiarazione 2048-IMM-SD per SCI → Dichiarazione 2048-IMM-SD per SCI Esempio 3

Cas 4: SRL italiana cession de bien immobilier

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) → Biblioteca → Gestione del patrimonio → 1. La fiscalità immobiliare per i non residenti → 1.15. La dichiarazione 2048-IMM-SD → 1.15.1. La dichiarazione 2048-IMM-SD per SRL italiana → Esempio1

Cas 5: SRL italiana, attribution du/des bien/s à/aux associé/s

[www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) → Biblioteca → Gestione del patrimonio → 1. La fiscalità immobiliare per i non residenti → 1.15. La dichiarazione 2048-IMM-SD → 1.15.1. La dichiarazione 2048-IMM-SD per SRL italiana → Esempio2

#### 2.2.1.1 Comment elle se calcule

Voir 1.3.1.

### 2.2.1.2. Le taux d'imposition

Voir 1.3.2.

### 2.2.1.3. Comment elle doit être payée

Voir 1.3.3.

## 2.2.2 La plus-value pour les sociétés à l'IS (2065)

### 2.2.2.1 Comment elle se calcule

La plus-value réalisée au moment de la vente d'un bien immobilier, est affectée au compte du résultat de l'exercice et imposée selon les règles ordinaires (modèle DGFIP n° 2015-259G) comme n'importe qu'elle autre société commerciale.

### 2.2.2.2 Le taux d'imposition

Le taux d'imposition ordinaire est actuellement de 25% (pour l'année 2022).

## 2.3 LES REFLETS DES PLUS-VALUES EN ITALIE, DANS LE CADRE DE LA CESSIION DE QUOTES-PARTS D'UNE SCI

Article 13, premier alinéa, de la Convention entre la France et l'Italie en vue d'éviter les doubles impositions sur les revenus et sur la fortune, ensemble un protocole et un échange de lettres, signée à Venise le 5 octobre 1989) :

Les gains provenant de l'aliénation des biens immobiliers visés à l'article 6 sont imposables dans l'Etat où ces biens sont situés.

A. Protocole 8 lettre a) de la Convention entre la France et l'Italie en vue d'éviter les doubles impositions sur les revenus et sur la fortune, ensemble un protocole et un échange de lettres, signée à Venise le 5 octobre 1989)

Le protocole au point 8 lettre a) établit qu'en ce qui concerne l'article 13, les bénéfices dérivant de l'aliénation d'actions, quotes-parts ou participations dans une société ou dans une personne morale qui possède des biens immobiliers situés dans un Etat, lesquels, selon la législation de tel Etat, sont soumis au même régime fiscal des bénéfices dérivants de l'aliénation des biens immobiliers, sont imposables dans ledit Etat.

Il en résulte que le bénéfice dérivant de l'aliénation des quotes-parts des SCI est toujours imposable en France.

En Italie s'applique l'article 67 premier alinéa, lettre c du T.U.I.R. qui prévoit qu'en présence d'un pourcentage de droits de votes exerçables dans l'assemblée ordinaire et de titres supérieurs à 25%, dans la catégorie des autres participations, les cessions de participations soient considérées revenus divers taxables sur base du susdit article.

En conséquence, deux cas peuvent se profiler :

1. Si la participation cédée ne dépasse pas 25%, celle-ci est imposable uniquement en France ;
2. Si la participation cédée dépasse 25% il y a une imposition concurrente entre l'Italie et la France.

Pour les reflets en Italie voir : [www.michelinimauro.it](http://www.michelinimauro.it) □ Le Convenzioni contro le doppie imposizioni □ 4.Art.13 Convenzione Francia-Italia □ Capital gain di fonte estera con imposta del 26%. 11/02/2019

### 3. LES SOCIETES (ITALIENNES)

#### 3.1. Bien immobilier inséré dans l'actif du bilan d'une société italienne, loué ou mis à disposition des associés, assujettie à l'IRES (SPA, SRL) (article 209 CGI).

Quand une société italienne est propriétaire, en France, d'un bien immobilier, loué, elle est tenue à déposer la déclaration sur l'Impôt sur les Sociétés (IS) n°2065, pour déclarer le revenu produit. De même, pour le bien immobilier mis à disposition des associés, la société italienne est tenue à déposer la déclaration sur l'Impôt sur les Sociétés (IS) n°2065, pour déclarer le revenu à titre d'avantage en nature, estimé entre 3% et 7% de la valeur vénale du bien immobilier, selon son emplacement, évaluée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en prenant comme base de références la valeur déclarée dans la déclaration n°2746.

Telle valeur en pourcentage est établie, normalement, de commun accord avec l'administration fiscale, en contactant l'inspecteur compétent par territoire dans lequel est situé le bien immobilier.

#### Régime Bic "Réel"

Régime de comptabilité d'engagement : le revenu imposable est calculé par différence entre les recettes et les frais déductibles fiscalement.

Pour les recettes on déclare les locations et les charges remboursées par le locataire, tandis que pour les charges soutenues, on déduit, par exemple, la Taxe Foncière, les Appels de fonds de la copropriété, les éventuelles charges légales ou pour la rédaction de la déclaration (« liasse fiscale », tableaux de 2050 à 2059). Dans le cas d'un bien immobilier mis à disposition des associés, le revenu est constitué du revenu à titre d'avantage en nature estimé comme ci-dessus (voir paragraphe précédent).

Le résultat fiscal est ensuite reporté sur le cadre C de la déclaration 2065.

N.B.: Les amortissements sont normalement déductibles fiscalement à hauteur de 2-2,5% de la valeur du bien immobilier.

Le bénéfice est assujetti aux taux suivants (à partir de la période d'imposition 2022) :

15% jusqu'à 38.120 € (\*)

25 % pour la partie excédante.

(\*) Pour bénéficier du taux réduit, le capital social doit être détenu pour au moins 75% par des personnes physiques.

Si le montant annuel dû dépasse les 3.000 €, outre le solde, les acomptes sont aussi dus, et doivent être payés trimestriellement (la même année), (année N+1).

La déclaration 2065 doit être présentée, par la société, au service des impôts compétent, qui est celui où est situé le bien immobilier, normalement avant le 3 mai pour le format papier ou avant le 18 mai pour le format électronique. Telle date peut varier d'une année à l'autre.

Le solde de l'impôt IS, ainsi que de la CRL (2,5% sur les encaissements seulement pour les immeubles achevés depuis plus de 15 ans), est payé via le formulaire 2572 avant le 15 avril de l'année N+1.

Les acomptes, si dus, sont payés par le formulaire 2571 ; la base de calcul des acomptes est l'exercice N-1.

Exemples de déclarations 2065 en régime normal :

Biblioteca→Gestione del patrimonio→ 2. Immobile detenuto direttamente da una SCI→2.1.4. SCI detenuta da una SRL→Déclaration 2065 régime normal

Exemples de déclarations 2065 en régime simplifié :

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

3.2. Bien immobilier inséré dans l'actif du bilan d'une société italienne, loué ou mis à disposition des associés, assujettie à l'IRPEF de la part des associés. (SNC, SAS, SS).

La société italienne assujettie à l'IRPEF de la part des associés, est tenue à déclarer sur la déclaration 2072 l'absence de revenu, car le bien immobilier n'est pas loué, mais mis à la disposition des associés.

Il est désormais devenu obligatoire de présenter une déclaration 2072, même si à zéro.

3.3. Détention d'une quote-part d'une SCI française de la part d'une société italienne

Dans le cas de détention d'une quote-part d'une SCI de la part d'une société de capitaux italienne (SPA ou SRL, à l'IRES), peuvent se présenter deux situations, selon que la SCI soit à l'IR ou à l'IS :

- soit assujettie à l'IS, 1-parce qu'elle a des recettes provenant de la location meublée, 2- elle a autant de recettes de la location vide que de la location meublée, mais cette dernière est supérieure à 10% du total des recettes déclarées, 3- sur option.

- soit assujettie à l'IR parce qu'elle fait du foncier ou du micro-foncier.

A) Quand une société de capitaux italienne (SPA ou SRL) contrôle une SCI assujetti à l'IS (15 % - 25% pour l'année d'imposition 2022), les bénéfices restent quand même imposables uniquement dans le chef de la SCI ; seulement en cas de distribution des dividendes, à la maison mère italienne, pour la quote-part qui lui revient, ces derniers sont exonérés de la retenue à la source à condition que :

1. La société française distributrice soit assujettie à l'IS au taux normal ;
2. La maison mère italienne bénéficiaire détienne directement et de façon continue depuis 2 ans ou plus au moins 20% du capital social ;
3. La maison mère italienne bénéficiaire ait son siège de direction effective dans un Etat membre de la Communauté Européenne (ex. Italie) ;
4. La maison mère italienne bénéficiaire soit assujettie à l'IRES.

Une fois ces conditions remplies, les dividendes sont exclus de la retenue et rentrent seulement dans la base imposable de la maison mère italienne pour 5%, conformément à l'article 10 de la Convention entre l'Italie et la France en vue d'éviter les doubles impositions sur le revenu et la fortune, ensemble un protocole et un échange de lettres, signée à Venise le 5 octobre 1989.

B) Quand une société de capitaux italienne (SPA ou SRL) contrôle une SCI assujettie à l'IR, les bénéfices sont imputés par transparence aux associés et imposables, pour la quote-part détenue par la société de capitaux italienne, à 15 % - 25% (pour l'année d'imposition 2022) (IS). La base imposable pour la société de capitaux italienne, n'est pas déterminée comme pour les associés personnes physiques, sur la base du critère du revenu foncier, mais est déterminée sur la base du critère du BIC/IS (voir 3.1). En conséquence, la société italienne sera tenue à déposer la déclaration sur l'Impôt sur les Sociétés (IS) numéro 2065, pour déclarer pro quota le revenu qui lui revient de sa participation dans la SCI.

Mais devant appliquer le critère du BIC/IS et non pas celui du revenu foncier, la société italienne se trouvera à devoir comptabiliser, par exemple, entre autres, les amortissements qui autrement ne seraient, par contre, pas forcément comptabilisés dans le régime du revenu foncier.

Ceci détermine souvent une asymétrie entre le résultat déclaré par l'associé personne physique de la SCI (souvent en bénéfice), et le résultat déclaré par l'associé personne morale, société de capitaux italienne, (souvent en perte ; avec déficits reportables) de la SCI, par rapport au même bilan.

En cas de distribution de dividendes, par contre, voir le paragraphe 2.1.6.1

Etude de cas:

Si, dans le cadre du patrimoine de la SCI, un bien immobilier est mis à disposition des associés personnes physiques de la SCI qui, souvent, sont aussi les associés de l'associé personne morale, société de capitaux italienne, qui détient une quote-part de la SCI, tel bien immobilier sera repris, pro quota, à imposition, comme avantage en nature, dans le cadre de la déclaration de revenus 2065 de la société de capitaux italienne.

Si vous souhaitez suivre le cas, voir : Bibliothèque – Gestion du patrimoine – 2.1.4.1. Contrôle d'une SCI détenue par une SRL et IFI pour les associés <https://www.michelinimauro.it/esperto-contabile/tassazione-francia-italia-30-0-0.html>

### 3.4. Calcul des plus-values

En cas de plus-value réalisée, de façon occasionnelle, au moment de la cession d'un bien immobilier, inséré dans l'actif du bilan d'une société italienne (SPA ou SRL), sans établissement stable, détenu en France et loué ou mis à la disposition des associés, la société italienne sera assujettie à un prélèvement de 25% (pour l'année d'imposition 2022), non libératoire de l'IS.

Ce prélèvement sera calculé et liquidé, au moment du dépôt de la part du Notaire, qui rédige l'acte, de la déclaration 2048-IMM-SD.

Ce montant de 25%, sera affecté par la suite sur le solde de l'IS, au moment de la rédaction et du dépôt, l'année suivante, ou lors de la cessation d'activité, de la déclaration de l'Impôt sur les Sociétés (IS) numéro 2065.

En cas de plus-values réalisées, de façon occasionnelle, au moment de la cession d'un bien immobilier, inséré dans l'actif du bilan d'une société italienne (SNC ou SAS), sans établissement stable, détenu en France et loué ou mis à disposition des associés, la société italienne assujettie à l'IRPEF de la part des associés, sera assujettie au prélèvement de 19% à titre d'IR +7.5% à titre de prélèvement unique de solidarité, comme les plus-values des particuliers (voir paragraphe 1.3.)

Dans ce cas il conviendra produire aussitôt au Notaire, toute la documentation nécessaire à démontrer que la société en question (SNC ou SAS) est une société de personnes assujettie à l'IRPEF de la part des associés en Italie, et non à l'IRES.

En cas de transformation d'une société de capitaux italienne (SPA ou SRL) qui possède des biens immobiliers en France, insérés dans l'actif du bilan et sans établissement stable, dans une société de personnes (SNC, SAS, SS société simple), il n'y a pas de plus-values latentes, si le même régime d'imposition à l'IS est maintenu.

Si au contraire on opte pour le régime de l'IR, les plus-values de transformation sont alors imposées sur la base de la différence entre la valeur vénale, (à la date de la transformation) et la valeur nette comptable, et les revenus relatifs sont attribués par transparence aux associés (personnes physiques ou personnes morales).

### 3.5. La taxe de 3% - Déclaration n°2746

Toutes les sociétés italiennes qui possèdent, directement ou indirectement (par personne morale interposée ou par plusieurs personnes morales interposées), un ou plusieurs biens immobiliers en France, sont tenues à présenter la déclaration 2746, ou une déclaration d'engagement, s'ils veulent éviter le paiement de la taxe de 3% (voir : [www.michelinimauro.fr](http://www.michelinimauro.fr)  Biblioteca  1. Fiscalità Immobiliare per i non residenti  1.5 Tassa del 3%  Modèle d'engagement – Taxe annuelle de 3% )

La déclaration n°2746 doit être présentée par tous les assujettis, personnes morales, interposées dans la chaîne de contrôle du bien immobilier ou de la quote-part de la SCI. Donc il peut arriver que, pour le même bien immobilier, se présentent 3, 4 ou 5 déclarations n°2746. Dans le cas où l'on serait face à des assujettis personnes morales, dont les quotes-parts seraient démembrées en nue-propriété et usufruit, dans l'incertitude normative existante, il est hautement conseillé de produire la déclaration pour tous les deux.

Seulement pour les assujettis qui possèdent un bien immobilier en France et qui contrôlent directement ou indirectement une SCI française, et qui ont le domicile fiscal à Monaco (ainsi

comme pour les SCI monégasques), la présentation de la déclaration n°2746 est obligatoire ; tandis que pour les assujettis qui ont le domicile fiscal en Italie est consentie l'option entre la déclaration d'engagement et la déclaration 2746.

Avec la déclaration d'engagement, on informe l'administration française que, jusqu'à nouvelle communication, les bénéficiaires réels de la société (SRL, SPA, SNC, SAS, SS) sont ceux indiqués dans la propre déclaration d'engagement.

La déclaration d'engagement est par contre à suggérer seulement dans le cas dans lequel la société italienne est une personne morale mais pas dans la forme de la société de capitaux mais plutôt dans la forme de la société de personnes (SNC, SAS, SS), qui met à disposition le bien immobilier en faveur des associés ; dans ce dernier cas il faudra quand même surveiller les éventuels changements, pour pouvoir les transmettre à l'administration fiscale française, par exemple lorsqu'il y a des changements au niveau des associés.

A partir du 01/01/2021 la déclaration n.2746 doit être présentée par voie télématique via l'espace professionnel.

Il est donc obligatoire d'être en possession du numéro Siren, qui est obtenu en envoyant le formulaire EE0 au "Services des Impôts des Entreprises Etrangères" (SIEE), et, une fois obtenu le numéro Siren, activer l'espace professionnel de la société.

La déclaration n°2746 est déposée annuellement ; elle doit être déposée avant le 15 mai.

La loi impose d'évaluer annuellement la valeur vénale du bien immobilier déclaré, à la date du 1<sup>er</sup> janvier de l'année en question.

La présentation de la déclaration n°2746, à la place de la déclaration d'engagement, est utile pour pouvoir donner une valeur actualisée, surtout dans les cas dans lesquels la société italienne est une personne morale dans les formes de la société de capitaux et que, comme telle, soit tenue à présenter la déclaration n°2065 si elle met à disposition le bien immobilier en faveur des associés.

Pour ceux qui voudraient quand même maintenir l'anonymat, sans indiquer les bénéficiaires effectifs des biens immobiliers, alors ils devraient effectuer le paiement de la taxe de 3%.

La taxe de 3% n'est pas libératoire, ni de l'Impôt sur les sociétés (IS), ni de l'Impôt sur les Revenus (IR).

A conseiller : toutes les opérations extraordinaires (transformations, fusions, fusions par incorporation, scissions) doivent être déposées auprès de la Conservation des registres immobiliers français, afin d'avoir un alignement entre ce qui résulte de la Conservation des registres immobiliers français, la comptabilité italienne et la déclaration n°2746.

#### **En résumé :**

- Société italienne (SRL, SPA, SNC, SAS, SS): exonérée de la taxe de 3%, aussi bien avec le dépôt annuel de la déclaration n°2746, qu'avec la présentation de la déclaration d'engagement.
- Société civile immobilière monégasque : exonérée de la taxe de 3% seulement avec le dépôt annuel de la déclaration n°2746.

Exemples de déclarations n°2746:

Cas 1 : Déclaration 2746 d'une SRL italienne

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

Cas 2 : Déclaration 2746 d'une SRL italienne avec une quote-part détenue par une autre SRL italienne

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

Cas 3 : Déclaration 2746 d'une SRL italienne qui détient une quote-part d'une SCI

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

Cas 4 : Déclaration 2746 d'une SRL avec une quote-part détenue par une « Società Semplice »

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

Cas 5 : Déclaration 2746 d'une « Società Semplice » associée d'une SRL italienne

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