

GLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN COSTA AZZURRA

Analisi del mercato immobiliare di riferimento, le dinamiche in atto ed i trend per il futuro

dr.ssa Maria Losa

ATTI DELLA CONFERENZA DEL 11 AGOSTO 2023 - 9, AVENUE GUSTAVE V 06000 NICE

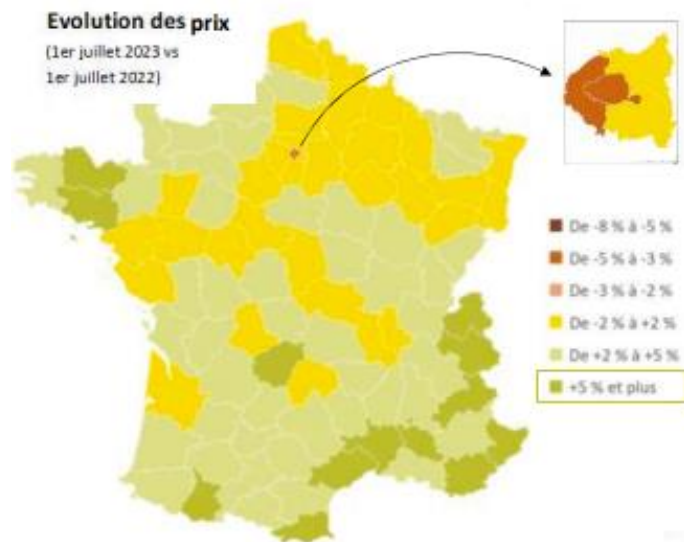


Photo: Maria Losa

Andamento del mercato immobiliare francese

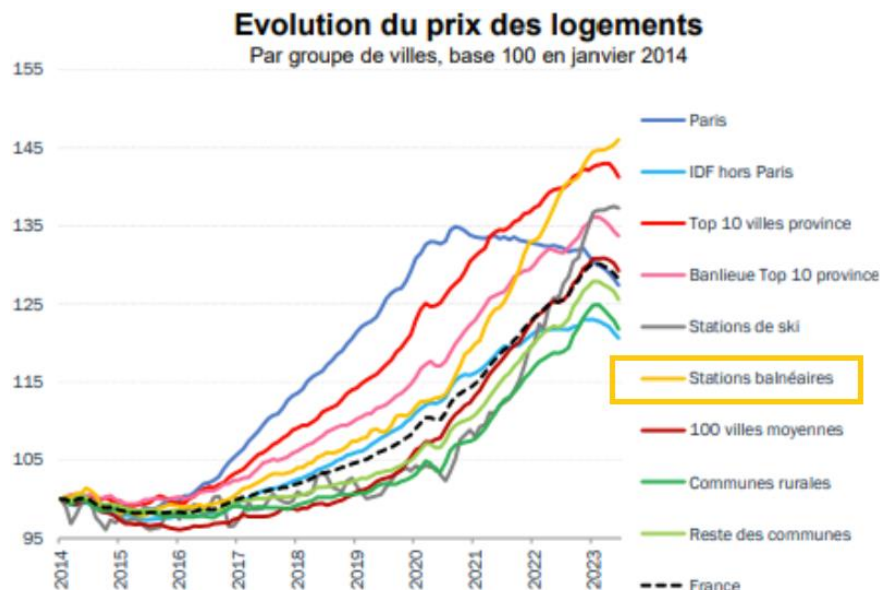
ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE FRANCESE

PREZZI IN CALO NELLE GRANDI CITTA'



Source: FNAIM

NELLE LOCALITÀ BALNEARII PREZZI RESISTONO



Source: FNAIM

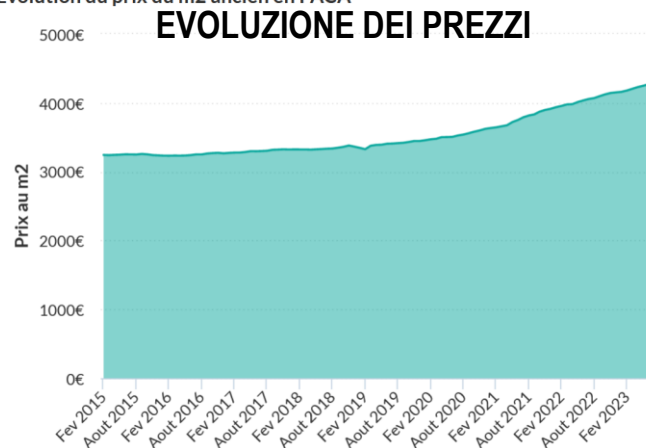
Il calo dei prezzi è generalizzato. In un anno i prezzi sono scesi a Parigi (-3,7%), come anche a Lione. Le grandi città del sud-est resistono meglio in questa fase (Nizza, Montpellier e Marsiglia).

Il ribasso dei prezzi è stato causato principalmente:

- dal **forte aumento dei tassi di interesse** dal 2022 dopo trent'anni di tendenza al ribasso;
- dall'**aumento di costi di ristrutturazione** che penalizza soprattutto gli alloggi obsoleti e non a norma in termini di consumi energetici

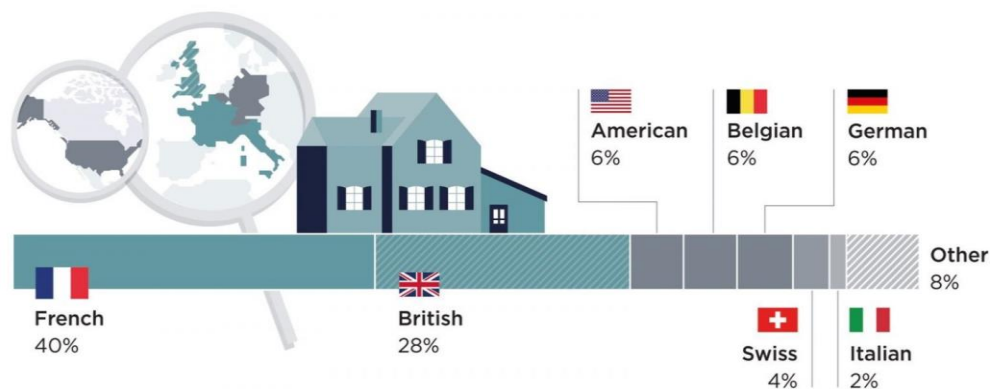
ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE SULLA COSTA AZZURRA

Evolution du prix du m2 ancien en PACA



Source: Lefigaro

TIPOLOGIA DI ACQUIRENTI



Source: Iconic

Elementi con impatto negativo:

- **Diminuzione degli acquirenti per investimenti locativi**, sia perché i tassi di finanziamento sono aumentati sia perché le amministrazioni dei Comuni della Costa stanno ostacolando la possibilità di effettuare le locazioni brevi (cosiddette *Location Saisonnière*)
- **Diminuzione dei prezzi degli immobili** ubicati in zone secondarie e senza aree esterne.

Elementi positivi:

- **Stabilità e maggiore richiesta di proprietà di lusso** durante i periodi di crisi
- **Diminuzione degli acquirenti** ma presenza sul mercato di **compratori più motivati** e con maggiori disponibilità economiche e liquidità (I nostri acquirenti in cerca di una seconda casa in Costa Azzurra sono di nazionalità francese, svizzera e belga, si nota anche il ritorno di clienti scandinavi, e americani).

Focus Nizza



NICE PROMENADE DES ANGLAIS



Photo: Maria Losa

€ VALORI DI RIFERIMENTO

6 700 €/m²

>16 000 €/m²

Tipologia	Zona	superficie mq	Piano	Stato Manutentivo	Prezzo totale	Prezzo unitario
Studio	Promenade - Gambetta	26 mq	1	Eccellente	288.000 €	11.077 €/mq
2 Pièces	Promenade - CUM	56 mq	1	Da ristrutturare	595.000 €	10.625 €/mq
5 Pièces	Promenade - Av Fabron	153 mq	6	Da ristrutturare	1.020.000 €	6.667 €/mq
3 Pièces	Promenade - CUM	86 mq	6	Buono	1.026.000 €	11.930 €/mq
3 Pièces	Quai des États-Unis	110 mq	4	Eccellente	1.930.000 €	17.545 €/mq

- Iscritta nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'UNESCO è un zona molto richiesta dai turisti stranieri ;
- I valori sono cresciuti anche negli edifici più lontani dal centro grazie alla connessione con il tramway;
- Anche se la Promenade è lungo diversi chilometri, rimane comunque un "mercato di nicchia" con molte richieste ma poche proprietà disponibili e solo la rarità del prodotto fa il prezzo.
- Nell'edifici retrostanti l'hotel Negresco gli appartamenti vengono transati a valori intorno ai 6.000 €/m² per salire a 10.000 €/m² per appartamenti ai piani superiori e con una vista mare migliore,

NICE - CARRÉ D'OR

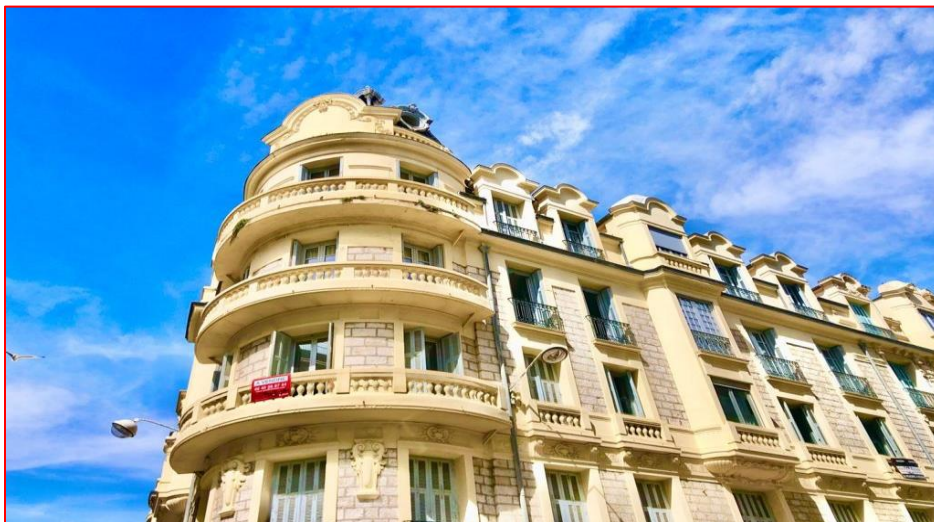


Photo: Maria Losa KW

€ VALORI DI RIFERIMENTO

5 000 €/m²>9 500 €/m²

Tipologia	Prezzo unitario
Studios / 1 pièce	8 702 €/m ²
2 pièces	8 476 €/m ²
3 pièces	8 706 €/m ²
4 pièces	9 164 €/m ²
5 pièces	7 348 €/m ²
6 pièces	5 200 €/m ²

Source: Capital.fr

- La zona «Carré d'or», o «hypercentre» è così chiamata per la sua centralità ma allo stesso tempo prossimità al mare. L'area è delimitata dalla Promenade des Anglais, sul lungomare, da Rue de France e, su entrambi i lati, dal Boulevard Gambetta e dall' Avenue Jean-Medecin e Victor Hugo
- Si tratta di un settore molto ricercato per la sua posizione.
- I valori variano da 5.000 a 6.000 €/m² per una proprietà non ristrutturate e in zone rumorose fino ad arrivare a valori tra gli 8.000 e 9.500 €/m² per appartamenti con apertura mare (aperçu mer) e ristrutturati e con grandi terrazze.

NICE – MUSICIENS, FLEURS, BAUMETTES



Photo: Maria Losa

€ VALORI DI RIFERIMENTO

5 000 €/m²>9 000 €/m²

Nombre de pièces	Prix au m2
Studios / 1 pièce	6 263 €/m2
2 pièces	6 265 €/m2
3 pièces	6 192 €/m2
4 pièces	6 290 €/m2
5 pièces	6 239 €/m2
6 pièces	-
7 pièces et plus	7 575 €/m2

Source: Capital.fr

- Immediatamente a ridosso del Carré d'or, gli splendidi edifici borghesi di questo quartiere ospitano spesso grandi appartamenti privi di spazi esterni caratteristiche che possono limitarne l'appetibilità se non a prezzi inferiori rispetto ad altri immobili con terrazzi o aree esterne.
- Qui, gli scambi vanno da 4.500 a 5.500 €/m² ma sono molto importanti gli affacci, la tipologia di unità, lo stato di manutenzione e la presenza di un balcone. Nel distretto di Grosso, Fleurs, Baumettes, le statistiche mostrano un prezzo medio di 4.300 €/m² , con una fascia di prezzo molto ampia, tra 2.800 e 5.400 €/m² .

NICE – PORT E MONT BORON



Photo: Maria Losa

€ VALORI DI RIFERIMENTO

>6 700 €/m²>13 500 €/m²

Nombre de pièces	Prix au m2
Studios / 1 pièce	-
2 pièces	6 759 €/m2
3 pièces	7 197 €/m2
4 pièces	9 082 €/m2
5 pièces	12 856 €/m2
6 pièces	11 602 €/m2
7 pièces et plus	13 271 €/m2

Source: LeFigaro

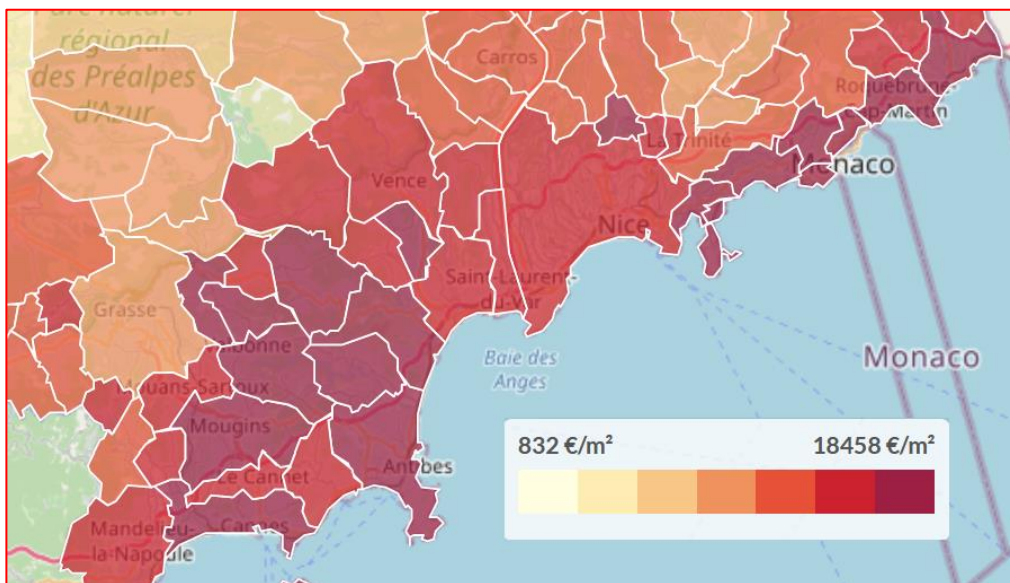
Mont-Boron è una collina esposta a ovest composta per il 70% da appartamenti e per il 30% da ville, proprietà eccezionali e palazzi

- I prezzi variano notevolmente per immobili nuovi o recentemente ristrutturati rispetto ad appartamenti o ville con lavori di ristrutturazione da prevedere. Per le posizioni prive di vista mare ed ubicate a piani terra i valori partono da circa 5.500 €/m² e, valori da 8000 €/m² e superiori in caso di vista mare o ubicati nella zona direttamente sul mare (Boulevard Franck Pilatte, Avenue Jean Lorrain e Cap de Nice), dove i valori per appartamenti ai piani alti raggiungono valori superiori a 10.000 €/m²

Alla scoperta del mercato immobiliare della Costa Azzurra



IL MERCATO IMMOBILIARE IN COSTA AZZURRA



Commune	Prix m2
Villefranche-sur-Mer (06230)	11 307 €/m2
Cap-d'Ail (06320)	10 887 €/m2
Èze (06360)	10 183 €/m2
Beaulieu-sur-Mer (06310)	9 876 €/m2
Beausoleil (06240)	8 248 €/m2
La Turbie (06320)	8 214 €/m2
Roquebrune-Cap-Martin (06190)	8 170 €/m2
Mougins (06250)	6 985 €/m2
Saint-Paul-de-Vence (06570)	6 958 €/m2
Cannes (06400)	6 901 €/m2

Source: Le Figaro Immobilier

Come visto in precedenza, i **prezzi degli immobili in generale sono in calo** ed anche nelle località balneari, dopo un lungo periodo di crescita, ci si sta avvicinando ad un periodo di **frenata dei valori**.

La **domanda rimane forte** in ragione di cluni fattori:

- innanzitutto l'**afflusso di pensionati**, che a volte non hanno bisogno di un prestito per acquistare;
- in secondo luogo le **nuove possibilità di telelavoro** che agevolano la scelta dell'acquisto di una seconda casa.

SAINT LAURENT DU VAR, CAGNES, VILLENEUVE-LOUBET



Photo: Maria Losa

€ VALORI DI RIFERIMENTO

>5 100 €/m²>7 900 €/m²

Nombre de pièces	Prix au m ²
Studios / 1 pièce	6 845 €/m ²
2 pièces	5 980 €/m ²
3 pièces	5 496 €/m ²
4 pièces	5 755 €/m ²
5 pièces	5 179 €/m ²
6 pièces	4 690 €/m ²
7 pièces et plus	4 062 €/m ²

Source: Le Figaro Immobilier

Si tratta di zone, molto richieste dai turisti che cercano la prossimità al mare e la possibilità di stare in residence recenti con piscina o in ville con giardino e vista mare. E' una **zona che offre più spazi rispetto alla vicina Nizza** per immobili con giardini, aree esterne.

Da notare che i prezzi dovrebbero essere influenzati positivamente in questa zona in considerazione dell'arrivo del tramway che **collega Nizza a Saint Laurent du Var e Cagnes nel 2026**.

Si tratta pertanto, di una zona in cui cercare dei buoni investimenti e nella quale è stato aperto uno dei più grandi market center KW (KW Azur) proprio in prossimità del famoso centro commerciale Cap 3000.

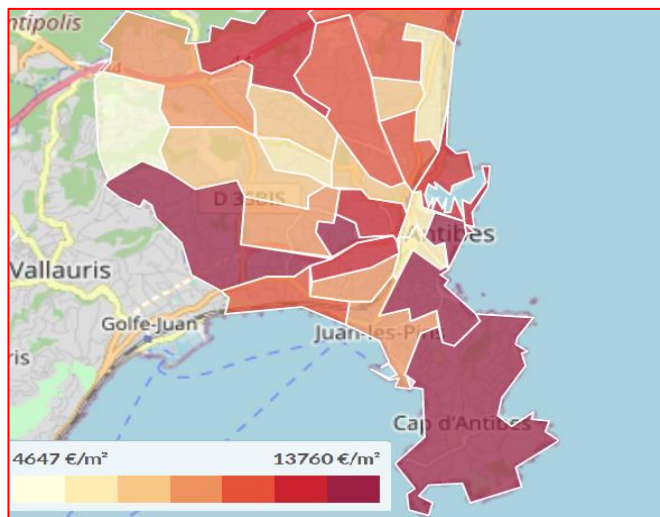
I prezzi nella zona, variano essenzialmente in funzione della vicinanza al mare e sono influenzati negativamente per proprietà residenziali prossime a snodi stradali o ad aree commerciali.

Si tratta di una zona con **forti potenzialità di crescita** al termine dei lavori di **connessione con la città di Nizza**.

ANTIBES CAP D'ANTIBES - JUAN-LES-PINS



Photo: Maria Losa



€ VALORI DI RIFERIMENTO

>5 600 €/m²

>10 000 €/m²

Nombre de pièces	Prix au m2
Studios / 1 pièce	5 880 €/m2
2 pièces	6 088 €/m2
3 pièces	5 953 €/m2
4 pièces	7 029 €/m2
5 pièces	8 599 €/m2
6 pièces	9 490 €/m2
7 pièces et plus	8 965 €/m2

Source: Le Figaro Immobilier

- **Antibes** presenta sempre un mercato molto vivace in ragione della sua vicinanza con il distretto lavorativo di **Sophia Antipolis**. Nel cuore di Antibes, il prezzo minimo parte da **3.500 €/m²**, la media è di circa **5.000 €/m²** e il prezzo al metro quadrato ma fascia alta può superare i 10.000 euro.
- Gli appartamenti fronte mare ad Antibes sono negoziati tra **7.000 e 9.000 €/m²** con punte più elevate per posizioni con vista mare e qualità edilizia elevata.
- La zona di **Cap d'Antibes** è la più ricercata per ville di elevata qualità con prezzi che possono superare i **20.000 €/m²** per le ville «*pied dans l'eau*»
- **Juan-les-Pins** raggiunge valori fino **9.000 €/m²** per appartamenti vista mare lungo boulevard Guillaumont

CANNES, MANDELIEU LA NAPOULE

€ VALORI DI RIFERIMENTO

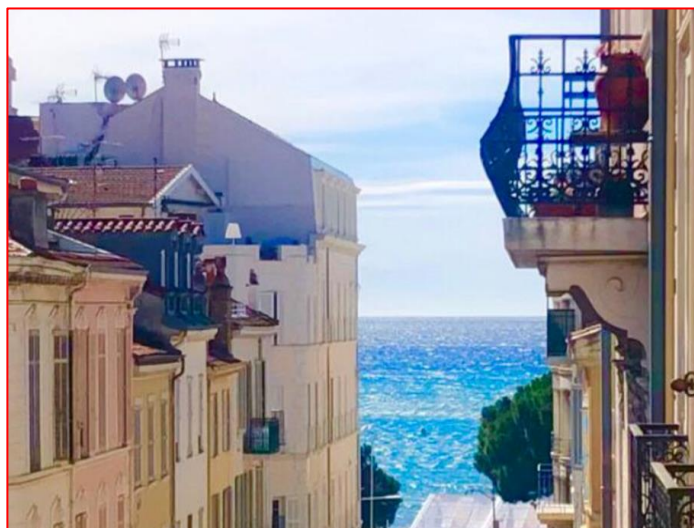
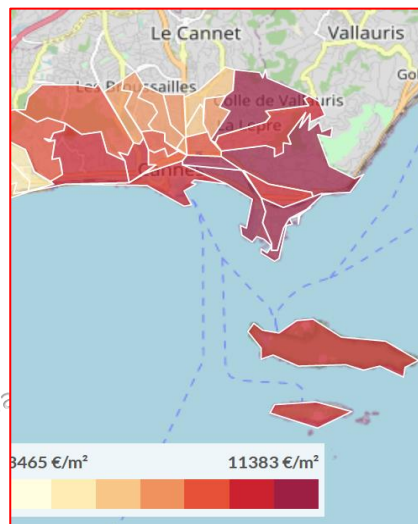


Photo: Maria Losa



>6 500 €/m²

>20 000 €/m²

Nombre de pièces	Prix au m ²
Studios / 1 pièce	6 592 €/m ²
2 pièces	6 166 €/m ²
3 pièces	6 619 €/m ²
4 pièces	8 440 €/m ²
5 pièces	8 347 €/m ²
6 pièces	9 171 €/m ²
7 pièces et plus	10 464 €/m ²

Source: Le Figaro Immobilier

Con la sua Croisette, le sue spiagge e i suoi numerosi negozi, Cannes continua ad essere la località turistica per eccellenza della Costa Azzurra. La qualità della vita a Cannes, tuttavia ha un costo più elevato.

Per acquistare lì una residenza principale o secondaria, è necessario pianificare un budget di oltre 6.000 €/m² anche più di 9.000 €/m² in alcuni quartieri della città. Cannes è quindi ricercata non solo dagli acquirenti che cercano un'abitazione principale (53% delle abitazioni) ma anche da chi cerca una seconda casa (43%). In media, il prezzo al metro quadrato a Cannes è di circa 6.145 euro. Possiamo comunque osservare una differenza di prezzo significativa tra gli appartamenti, il cui prezzo medio è di 6.092 €/m², e le ville, per le quali è richiesta una media di 6.962 €/m² e prezzi che superano i 15.000 €/m².

Source: Le Figaro

VILLEFRANCHE-SUR-MER

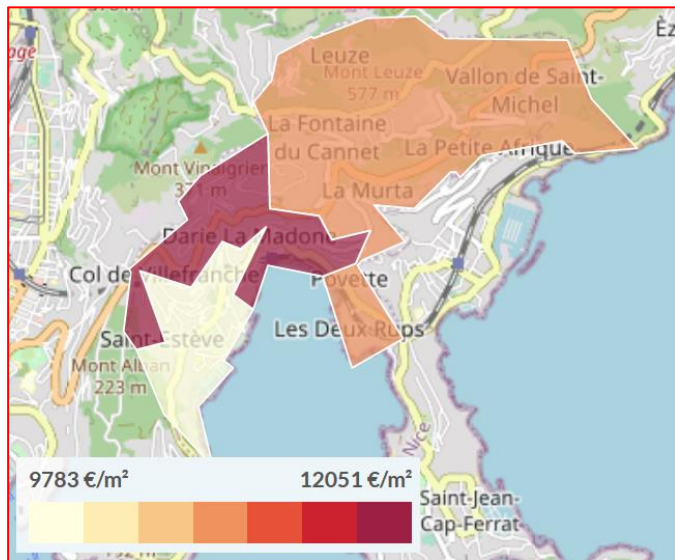


Photo: Maria Losa

€ VALORI DI RIFERIMENTO

8 300 €/m²

>16 300 €/m²

Nombre de pièces	Prix au m2
Studios / 1 pièce	8 343 €/m2
2 pièces	9 016 €/m2
3 pièces	9 308 €/m2
4 pièces	14 688 €/m2
5 pièces	13 520 €/m2
6 pièces	15 886 €/m2
7 pièces et plus	16 298 €/m2

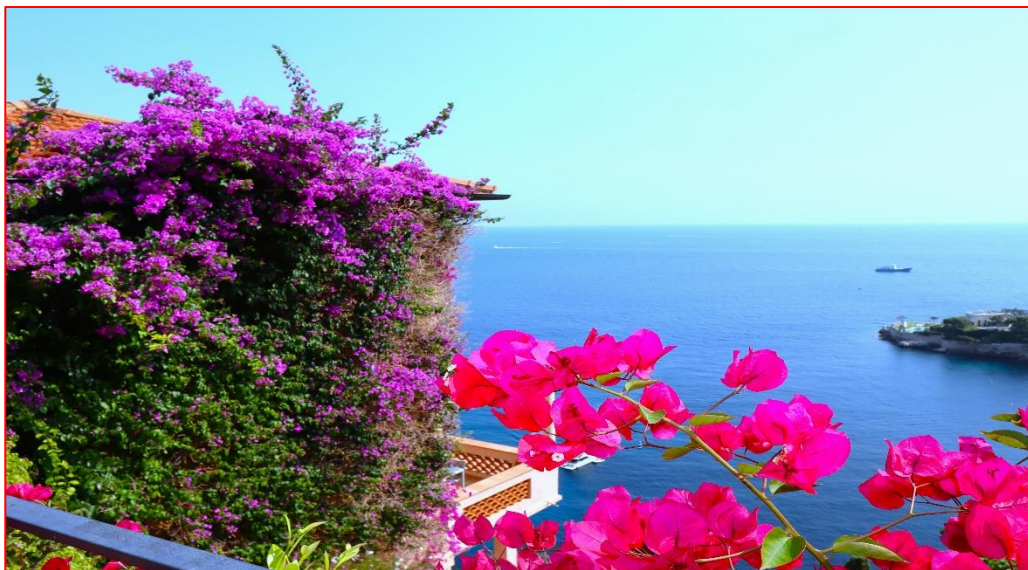
Source: Le Figaro Immobilier

Villefranche-Sur-Mer è un comune di circa 6.000 abitanti vicinissimo a Nizza, in Costa Azzurra, il mercato immobiliare in questa cittadina è complesso, ma tiene bene nonostante i rallentamenti dei prezzi. Villefranche resta una località molto frequentata.

Gli appartamenti in centro storico hanno prezzi variabili a seconda della posizione, dell'esposizione e della eventuale vista mare.

Gli **immobili di fascia alta**, sono quelli che tendono a venderci con più facilità se ben posizionati e con ampi spazi esterni.

CAP D'AIL



€ VALORI DI RIFERIMENTO

7 300 €/m²>15 700 €/m²

Nombre de pièces	Prix au m ²
Studios / 1 pièce	8 626 €/m ²
2 pièces	8 972 €/m ²
3 pièces	11 493 €/m ²
4 pièces	18 015 €/m ²

Source: Le Figaro Immobilier

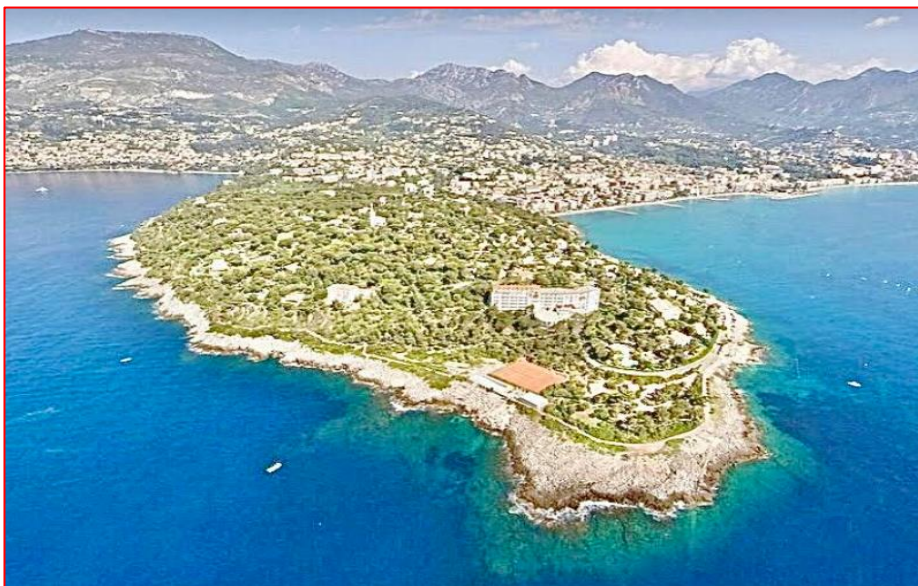
Cap d'Ail si snoda sopra un notevole sentiero costiero di circa quattro chilometri, piantumato con specie mediterranee e che serve spiagge eccezionali come La Mala, La Marquet o Les Pissarelles. Questa piccola città

di **5.000 abitanti** è molto popolare tra le persone che lavorano a Monaco per la sua vicinanza immediata ma anche per la qualità del suo ambiente.

Cap d'Ail ha un patrimonio abitativo di circa **3.800 unità abitative, di cui l'83% sono appartamenti e il 17% case.**

I prezzi al metro quadrato sono in media di 11.500€/m² per gli appartamenti e 15.000€/m² per le case, ma superano rapidamente i 18.000€/m² per gli appartamenti al mare meglio posizionati e 30.000€/m² per le ville in posizioni eccezionali

ROQUEBRUNE CAP MARTIN E BEAUSOLEIL



€ VALORI DI RIFERIMENTO

6 300 €/m²>13 700 €/m²

Nombre de pièces	Prix au m2
Studios / 1 pièce	6 235 €/m2
2 pièces	6 809 €/m2
3 pièces	8 015 €/m2
4 pièces	9 075 €/m2
5 pièces	11 578 €/m2
6 pièces	12 603 €/m2
7 pièces et plus	13 703 €/m2

Source: Le Figaro Immobilier

Roquebrune-Cap-Martin, per la conformazione del suo territorio, è la zona della Costa Azzurra dove la maggior parte delle abitazioni ha una bellissima vista sul mare. Il mercato immobiliare è attivo, soprattutto perché la zona è ricercata non solo dai turisti ma anche da **lavoratori della vicina Monaco**.

Il prezzo medio al metro quadro per gli appartamenti è di circa 7.800 €/m². Mentre per le ville i prezzi sono maggiori e variano tra un range di 8.000 €/m² fino a valori superiori a 13.000 €/m².

Beausoleil, invece, è apprezzato perché confina con il principato. I compratori sono essenzialmente lavoratori monegaschi o di turisti che apprezzano il fascino della vista sui grattacieli di Monaco e delle sue scalinate a cui deve il nome di "Petit Montmartre".

SAINT JEAN CAP FERRAT



Photo: Maria Losa

€ VALORI DI RIFERIMENTO

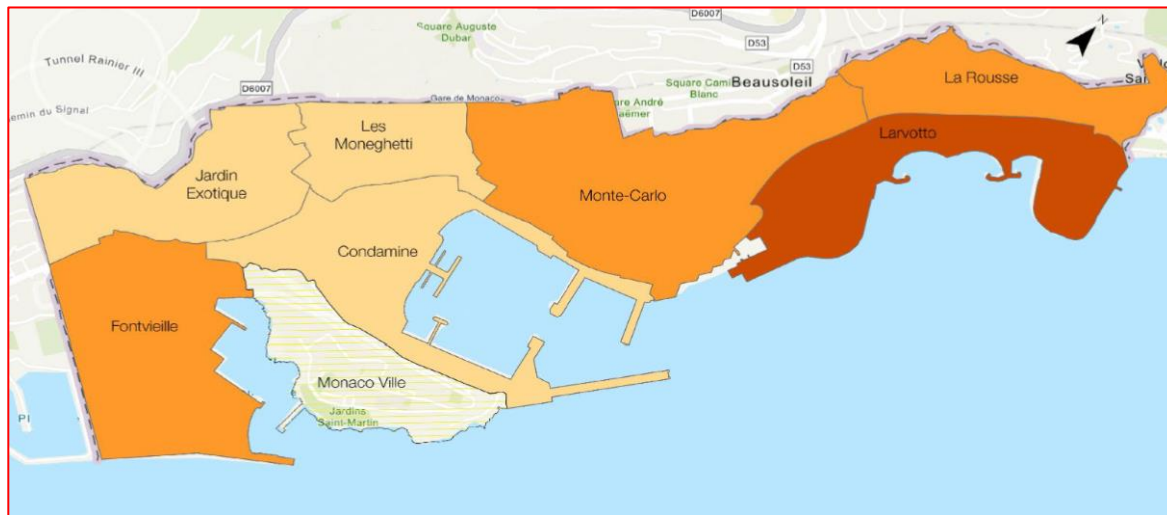
10 800 €/m²>26 000 €/m²

Nombre de pièces	Prix au m2
Studios / 1 pièce	10 699 €/m2
2 pièces	12 777 €/m2
3 pièces	14 692 €/m2
4 pièces	19 569 €/m2
5 pièces	19 471 €/m2
6 pièces	20 157 €/m2
7 pièces et plus	25 981 €/m2

Source: Le Figaro Immobilier

Al vertice della classifica delle località balneari più apprezzate della Francia troviamo senz'altro, la penisola di Saint-Jean-Cap-Ferrat, con un prezzo medio al metro quadrato che raggiunge i 16.000 euro, seguita da Ramatuelle (13.000 euro) e Saint-Tropez (12.000 euro). I prezzi degli immobili sono aumentati di oltre il 10% nell'ultimo anno. Dai primi anni 2000 fino al 2012, è stato il grande boom di Cap-Ferrat, molti russi hanno investito acquistando diverse delle proprietà presenti. Oggi la clientela è diversa e formata piuttosto da belgi, scandinavi, anglosassoni che si sono appropriati di una parte di questa costa. La zona è oggi sinonimo riposo e discrezione, l'eleganza è essenziale e invisibile, le case sono nascoste sotto la fitta vegetazione della penisola che offre, oltre alle sue bellezze naturali, bellissime escursioni in barca.

MONACO - MONTECARLO

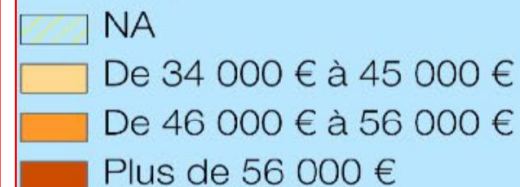


€ VALORI DI RIFERIMENTO

>5 600 €/m²

>8 000 €/m²

Prix moyen du mètre carré



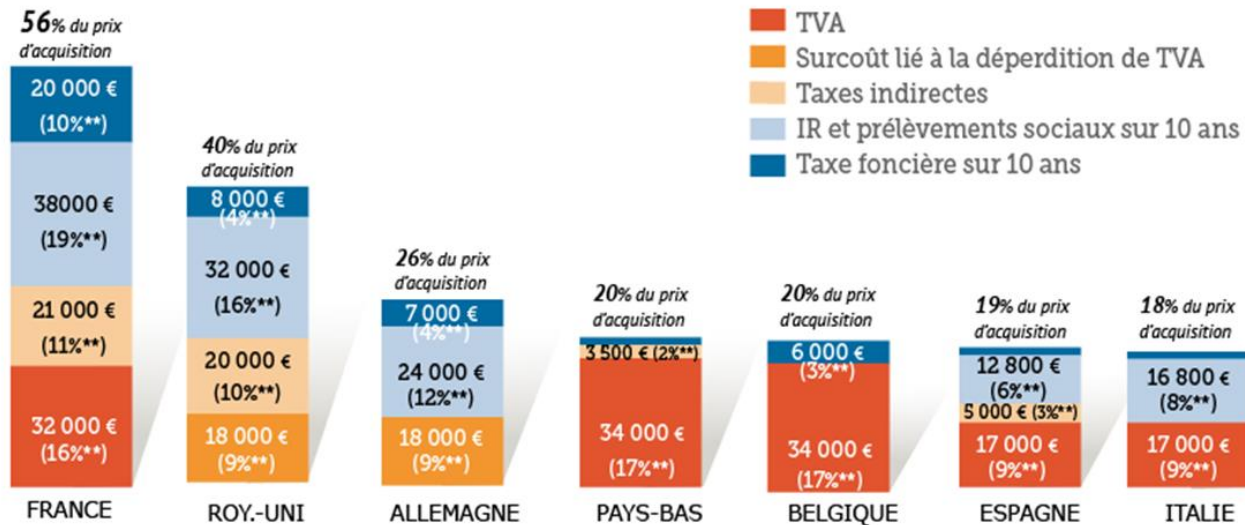
Source; Direction de la Prospective de l'Urbanisme et de la Mobilité IMSEE (Monaco Statistic)

- A Monaco una vendita su due supera i 5,6 milioni di euro.
- Un appartamento su sei è stato venduto per oltre 20 milioni di euro
- Il prezzo medio di vendita degli appartamenti nuovi, è aumentato del 32% nel 2022.
- Con oltre **62.000 €/m²** (+4,4% rispetto al 2021), è sempre al Larvotto che il prezzo al metro quadrato è il più alto.
- Degli 8 quartieri previsti del Principato, 5 hanno visto diminuire il loro prezzo al metro quadro rispetto a 2021 che è stato un anno record. Tuttavia, i valori sono lievemente in crescita per Fontvieille, Montecarlo e La Rousse.
- Il prezzo al metro quadrato di Moneghetti è salito dell'11,6% superando i 42.000 euro/mq, record dopo il 2019.

CENNI SULLA TASSAZIONE FRANCESE SUI PATRIMONI UBCATI IN FRANCIA

Taxes et impositions immobilières en Europe

SYNTHÈSE DES PRINCIPALES TAXES ET IMPOSITIONS GREVANT L'ACQUISITION D'UN APPARTEMENT POUR UN PRIX DE 200 000 € ET SA DÉTENTION SUR UNE DURÉE DE 10 ANS*



Source : Cabinet Fidal * taux d'imposition constant ** pourcentage du prix d'acquisition

21/10/2014
Infographie **LE FIGARO**

Source: Le Figaro Immobilier

FASE DI ACQUISIZIONE

Gli immobili in Costa Azzurra possono essere acquistati facilmente anche da persone che non sono fiscalmente residenti in Francia. L'acquisizione può avvenire in forma diretta o in forma indiretta tramite una società francese o estera.

Tasse e spese notarili

Le tasse pagabili per l'acquisto di beni immobili, erroneamente chiamate solo come spese notarili, si aggiungono al conto che gli acquirenti devono fare al momento dell'acquisto. Detti costi e spese ricomprendono:

- La retribuzione del notaio, calcolata secondo scaglioni fissati dalla legge
- Il pagamento delle imposte o dei **droits de mutation à titre onéreux** (DMTO)
- La tassa di registrazione del 0,10% (*taxe de publicité foncière*)

Il 1° gennaio 2021 sono stati rivisti leggermente al ribasso gli onorari regolamentati per i notai. Pertanto, gli acquirenti di immobili dovrebbero dal 2021 beneficiare di alcuni risparmi. Ad esempio una transazione effettuata su una vecchia casa a Cannes. Con la nuova scala, il notaio fatturerà all'acquirente 2.395 euro (IVA inclusa). In precedenza, l'acquirente gli pagava 2.440 euro di emolumenti

Tassa di registro all'acquisizione

Sia che l'acquisto venga fatto da residenti o da non residenti, vengono applicate le **tasse di registro**. L'aliquota è di circa il 5,8%. Per quanto riguarda le cessioni di partecipazione nelle aziende con prevalenza immobiliare in Francia (francesi o estere), l'aliquota è del 5%.

IVA (VAT)

L'acquisto di immobili ultimati da più di 5 anni da imprese sono esonerati dall'IVA, mentre l'acquisto di immobili ultimati da meno di 5 anni sono soggette all'IVA del 20%.

Il totale di tutti i costi di acquisto potrebbe aggirarsi intorno a circa 7,5% -10% del valore dell'immobile esclusa ogni mediazione di agenzia immobiliare.



FASE DI DETENZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Taxe Foncière (simile ad una tassa di proprietà) (**incrementata l'11,4% negli ultimi 5 anni, 6 vote di più che l'incremento degli affitti**)

Si applica sul valore imponibile di una proprietà ed è dovuta da tutti i proprietari e usufruttuari di una proprietà. Il proprietario può essere una persona fisica o giuridica. La Taxe Foncière dipende dal "valeur locative cadastrale" (valore locativo catastale) ossia attraverso la stima di un valore di affitto catastale che rappresenta l'importo **annuo teorico di locazione che potrebbe percepire un proprietario.**

Taxe d'habitation (TH)

Dal 1° gennaio 2023 è **abolita per tutti i contribuenti la Taxe d'habitation** sull'abitazione principale. Tuttavia, viene **mantenuta sulle seconde case.**

Tutti i proprietari devono presentare una dichiarazione di occupazione ai servizi fiscali prima dell'11 agosto 2023.

E' calcolata in base al valore locativo catastale: Ossia la rendita potenziale annua che l'immobile potrebbe produrre se fosse locato. Serve come base per il calcolo delle imposte dirette locali: ossia le imposte sulle seconde case

Questo valore locativo viene rivalutato ogni anno, in particolare in base all'aumento dei prezzi.

L'importo dell'imposta si ottiene moltiplicando il valore locativo per un'aliquota.

Questa tariffa varia a seconda dei comuni.

Di seguito il sito a cui accedere per i pagamenti delle tasse e per la dichiarazione di occupazione:

<https://www.impots.gouv.fr>



Plus-values immobilières - plusvalenza

La vendita di beni immobili in Francia da parte di una persona fisica, anche non residente, rientra nel regime delle plusvalenze immobiliari

La plusvalenza viene calcolata scorporando dal prezzo di vendita l'importo dell'imposta da pagare. Solo i lavori di ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento o miglioria, effettuati da una impresa, dietro presentazione di fatture e giustificativi di pagamento intestati possono essere detratti. Ad esclusione dei casi di esenzione sotto citati, la plusvalenza viene generata, come riportato in seguito) calcolando la differenza tra il prezzo d'acquisto ed il prezzo di realizzo. Se la somma è positiva al netto delle possibili deduzioni (vedi tabella a fianco), si è prodotta una plusvalenza.

Prezzo di vendita –
Prezzo di acquisto =
Plus-value LORDO
- *abbattimenti*

Pertanto un proprietario **da meno di 30 anni** (< 30 anni) deve:

- pagare la tassa del sulla plusvalenza imponibile;
- presentare una dichiarazione di plusvalenza anche se non deve pagare alcuna tassa;
- pagare una tassa supplementare se la plusvalenza netta imponibile è superiore a € 50.000 (Vedi dettagli in seguito)

La tabella mostra le percentuali di abbattimento che si applicano al plusvalore in base ai anni di detenzione del bene immobiliare. Dopo aver applicato tali percentuali di abbattimento si applicano le due tasse: quella sull'imposta dei redditi (IR) pari al 19% e quella sui prelievi sociali (PS) **diminuita, da gennaio 2019 a 7,5%** (da 17,2%) per i residenti nello spazio economico EU quindi gli italiani. E' necessario fornire al notaio un documento che attesti di essere coperti da un regime di sicurezza sociale (in Italia l'iscrizione all'INPS).

Tasso di abbattimento per la vendita di beni immobili		
Durata del possesso	Tasso di detrazione applicabile ogni anno di detenzione	
	Base imponibile Imposta sui redditi	Base per prelievi sociali (diversa per i francesi rispetto agli altri residenti EU)
Meno di 6 anni	No abbattimenti	No abbattimenti
Dal 6o al 21o anno	6 %	1,65 %
22o anno «révolue»	4 %	1,6 %
Oltre il 22o anno	Esonero	9 %
Oltre il 30o anno	Esonero	Esonero

Esenzioni:

- Le vendite effettuate dopo trenta anni di possesso (> 30 anni) ;
- La vendita della residenza principale;
- Le vendite inferiori a 15.000 € (ad esclusione delle quote di SCI);
- Le vendite per alcune categorie di pensionati o invalidi e vendite effettuate ad Associazioni che destinano l'immobile ad uso sociale (case popolari o affitti agevolati).

TASSA SUPPLEMENTARE SE LA NETTA IMPONIBILE È SUPERIORE A € 50.000

Questa imposta si applica alle plusvalenze sulle vendite di beni immobili diversi dai terreni edificabili, quando la plusvalenza netta imponibile (previa detrazione dell'indennità per il periodo di detenzione e tenendo conto delle indennità speciali temporanee del 25% e del 30%) è superiore a € 50.000. L'imposta è calcolata sull'importo totale della plusvalenza imponibile sull'imposta sul reddito in base alla seguente scala:

(PV = montante del Plus-Value imponibile)

Importo del Plus-Value imponibile	Importo della tassa
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

La « Impôt de Solidarité sur la Fortune » (ISF) è stata trasformata a dicembre 2017 in una « Impôt sur la Fortune Immobilière » ossia una tassa sul patrimonio immobiliare, un'imposta focalizzata esclusivamente sul patrimonio netto imponibile di oltre 1,3 milioni di euro. Il governo ha deciso di escludere gli investimenti bancari e finanziari e la liquidità con l'obiettivo di incrementare gli investimenti nelle società francesi e promuovere così la creazione di posti di lavoro. I metodi di calcolo dell'IFI sono gli stessi dell'ISF.

Valore netto tassabile	Tasso applicabile
Jusqu'à 800 000 euros	0%
Entre 0,8 et 1,3 million d'euros inclus	0,50%
Entre 1,3 et 2,57 millions d'euros inclus	0,70%
Entre 2,57 et 5 millions d'euros inclus	1%
Entre 5 et 10 millions d'euros inclus	1,25%
Au-delà de 10 millions d'euros	1,50%

CENNI SULLE TASSE DI SUCCESSIONE SUI PATRIMONI UBICATI IN FRANCIA



LA TRASMISSIONE DEL PATRIMONIO IN FRANCIA

Nel momento in cui una persona viene a mancare e perviene in successione un immobile ubicato al di fuori del territorio italiano, l'erede/gli eredi sono tenuti al pagamento delle imposte di successione nel **paese dove l'immobile è sito**.

- ✓ La legge afferma che l'erede/gli eredi dovranno dapprima pagare nello Stato estero (nel nostro esempio la Francia) l'imposta di successione relativa ai beni che si trovano in questo Stato, salvo poi detrarre tale imposta pagata da quella dovuta in Italia sui medesimi beni.
- ✓ Pertanto, sarà necessario calcolare l'ammontare dell'imposta di successione da pagare in Francia per gli immobili, versando il corrispondente importo allo Stato francese e l'ammontare dell'imposta di successione che sarebbe dovuta in Italia qualora la casa si trovasse sul territorio Italiano. Ovviamente se l'imposta pagata in Francia supera quella Italiana, nulla sarà dovuto.
- ✓ In Francia, è prevista un'aliquota tra il 5% al 45% in base al valore dell'immobile con esoneri per il coniuge e franchigia pari a 100.000 euro per i figli e genitori del defunto (come di seguito dettagliato).
- ✓ L'ammontare della franchigia deve essere sottratta all'intero ammontare del patrimonio che il decuius lascia all'erede/eredi in linea diretta.
- ✓ Fatta questa sottrazione (ovvero, totale patrimonio lasciato -100 mila euro) sarà possibile procedere con il calcolo dell'imposta dovuta.
- ✓ Tra Italia e Francia vi è un'apposita convenzione contro le doppie imposizioni, pertanto, si può usufruire di un credito d'imposta per le imposte di successione già pagate all'estero.

ABBATTIMENTI SUI DIRITTI DI SUCCESSIONE IN FRANCIA

Abbattimenti per una trasmissione tra CONIUGI e figli

Beneficiario (erede o legatario)	SUCCESSIONE Importo dell'abbattimento	DONAZIONE Importo dell'abbattimento
Coniuge o partner PACS (con testamento)	Exonéré de droits	80 724 euros
Discendente (figlio) o ascendente (genitore)	100.000 euros	100.000 euros

Abbattimenti per genitori nipoti, pronipoti

Beneficiario (erede o legatario)	SUCCESSIONE Importo dell'abbattimento	DONAZIONE Importo dell'abbattimento
Nipote	1.594 euros	31.865 euros
Pronipote	1.594 euros	5.310 euros
Fratello o sorella del defunto	15.932 euros	15.932 euros
Nipote o nipote del defunto	7.967 euros	7.967 euros
Persona handicappata	159.325 euros	159.325 euros
Terzo	1.594 euros	0

Il coniuge superstite è totalmente esente da diritti di successione.

L'erede o il ricevente colpito da un'infermità fisica o mentale che ne impedisce il lavoro in normali condizioni di guadagno, beneficia di una franchigia di 159.325 € sulla sua parte.

Questa franchigia è cumulabile con quella prevista in favore dei genitori in linea retta e dei fratelli o sorelle

DI SEGUITO SI RIPORTANO I TASSI APPLICATI AL MONTANTE RIMASTO DEDOTTI GLI ABBATTIMENTI DETTAGLIATI IN PRECEDENZA



Tassi applicati per una trasmissione in linea diretta tra CONIUGI e figli, genitori nipoti, pronipoti

Montant transmis	Taux d'imposition
De 0 € à 8 072 €	5%
De 8 072 € à 12 109 €	10%
De 12 109 € à 15 932 €	15%
De 15 932 € à 552 324 €	20%
De 552 324 € à 902 838 €	30%
De 902 838 € à 1 805 677 €	40%
Au-delà de 1 805 677 €	45%

Spese notariili per successioni

Rédaction et dépôt de la déclaration de succession		Opération de partage entre les héritiers ⁽¹⁾	
VALEUR DE L'ACTIF BRUT DE LA SUCCESSION ⁽¹⁾	RÉMUNÉRATION DU NOTAIRE ⁽²⁾	VALEUR DES BIENS TRANSMIS AUX HÉRITIERS	RÉMUNÉRATION DU NOTAIRE ⁽²⁾
Inférieure ou égale à 6500 euros	1,894%	Inférieure ou égale à 6500 euros	5,917%
De 6501 à 17000 euros	1,042%	De 6501 à 17000 euros	2,441%
De 17001 à 30000 euros	0,710%	De 17001 à 60000 euros	1,627%
Au-delà de 30000 euros	0,521%	Au-delà de 60000 euros	1,220%

(1) Total de la succession, avant déduction des dettes. Les primes d'assurance vie soumises à des droits de succession entrent dans cette assiette. (2) Coût à partager entre les cohéritiers, au prorata de leur part.

(1) Calcul valable pour un partage des biens de la succession réalisé à l'amiable ou via une procédure judiciaire. (2) Coût à partager entre les cohéritiers, au prorata de leur part respective.

Fonte Capital.fr

VIAGER

Il **contrat du viager** è un contratto aleatorio (in quanto contiene delle probabilità), disciplinato dall'articolo 1964 del Code Civil francese, che regola la vendita di un immobile ad un **acquirente** (chiamato **débirentier**) in cambio del pagamento **mensile di una rendita** fino alla morte (imprevedibile) al **venditore** (chiamato **crédirentier**). Le modalità di ripartizione del pagamento del prezzo per la proprietà venduta dipende dal **tipo di viager** concordato tra il débirentier e il crédirentier.

La vendita può essere strutturata secondo due tipi di contratto: **a) viager libre**, **b) viager occupé** e il **c) nue propretè o viager sans rente**. Il solo scorporo della nuda proprietà **nue propretè** dall'**usufrutt** invece, si definisce **démembrement** ed è un atto differente rispetto al **Viager**.

A) VIAGER LIBRE

Nel caso viager libre, a partire dalla data di firma della vendita, il **débirentier** ha la **proprietà libera** e disponibile con la possibilità di occuparla o di affittarla. Il mercato dei viager libre è molto limitato e sono pochi gli immobili proposti con questa formula. E' ricercato da coloro che, per diverse ragioni, non riescono ad ottenere un finanziamento per l'acquisto di una abitazione e, con il viager libre, riescono a pagare l'immobile con un capitale iniziale inferiore.

B) VIAGER OCCUPÉ

Nel caso del viager occupé, la vendita è accompagnata da una **réserve d'usufruit** (un diritto di usufrutto) o da un **droit d'usage**, un diritto d'uso a beneficio del venditore - **crédirentier**. L'usufrutto concordato consente al crédirentier (il venditore) di occupare la proprietà o di affittarla e di riscuotere gli affitti se cessa di occuparla (ad esempio, a seguito di una partenza per una casa di riposo). L'alloggio potrà, pertanto, essere occupato dall'acquirente **solo dalla morte del venditore**. Nel viager occupé il venditore trae vantaggio nell'aver una rendita vitalizia, pur continuando a vivere nella sua casa. Non deve più pagare l'imposta sulla proprietà, e può persino affittare la sua proprietà; ma in questo caso, l'imposta sulla proprietà sarà a sue spese.

Il **prezzo nel viager occupé** è suddiviso in un capitale iniziale definito **bouquet** e una rendita definita **rente**.

Il **bouquet** è un pagamento non obbligatorio ed è liberamente stabilito tra il venditore. Il bouquet, pertanto, è la parte del prezzo pagato alla firma del contratto di vendita. Quando è stato stabilito, il suo prezzo è fissato liberamente dalle parti. Nelle forme più utilizzate, il bouquet è equivalente al 30% del valore totale della proprietà.

Il **rente NEL VIAGER** corrisponde **all'importo annuo da versare**. I pagamenti possono poi essere stabiliti con cadenza mensile, trimestrale o annuale e pagabili in anticipo o in via posticipata. Il loro importo è stimato secondo diversi criteri tra cui: - l'età e l'aspettativa di vita del crédirentier, - il valore della proprietà, - I canoni di locazione che si potrebbero guadagnare se l'unità fosse affittata.

NUE PROPRETÈ O DÉMEMBREMENT

Si tratta dell'acquisto della sola nuda proprietà senza la previsione di una rendita. Quindi la differenza tra il solo *démembrement* e quindi l'acquisto della *nue propretè* rispetto al *viager* è che quest'ultima formula prevede il pagamento mensile di una rendita, nel solo *démembrement* non è prevista una rendita mensile.

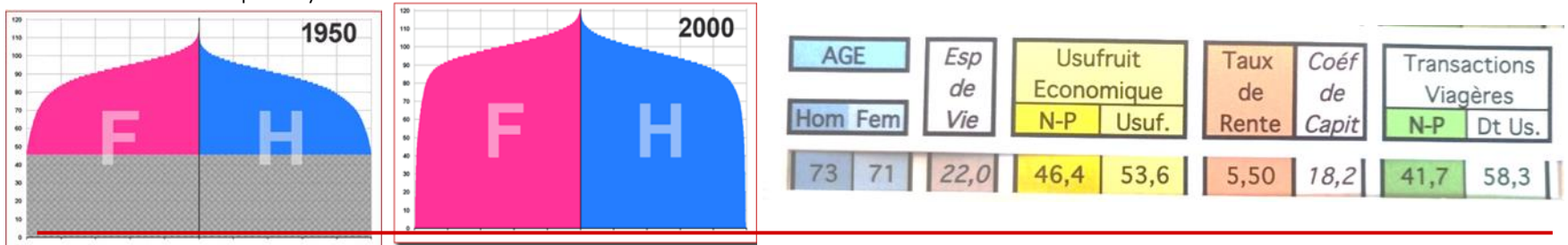
Lo scorporo della nuda proprietà dall'usufrutto, si definisce « *démembrement* ». Lo « smembramento » di beni, il cui principio è sancito dal Codice Civile, consiste nel dividere in due la piena proprietà di un bene, distinguendo la "nuda proprietà", cioè la proprietà del bene di cui il titolare non ha il godimento dell'"usufrutto", che è il diritto di utilizzare l'immobile (*usus*) e le prestazioni ad esso legate (*fructus*). Al termine dell'usufrutto, lo smembramento dei beni termina. Il nudo proprietario riacquista automaticamente la piena proprietà dell'immobile.

LO SCONTO PER L'USUFRUTTO

Si riportano di seguito, a solo titolo esemplificativo, alcune delle principali tavole di mortalità utilizzate per il calcolo dello sconto da applicare per l'acquisto della nuda proprietà.

- Les **tables TGF05**: Sono tavole utilizzate dalle compagnie assicurative come base per il calcolo delle assicurazioni sulla vita e dai fondi immobiliari per l'acquisto della nuda proprietà.
- Les **tables INSEE**: Sono tavole aggiornate ogni anno dall' INSEE.
- **Barème Viager DAUBRY**: sono tavole create da Jacques Daubry e consentono di calcolare le rendite vitalizie di una moltitudine di contratti sulla base di più di 13.230 dati e 1.956 possibilità, sono utilizzate maggiormente nelle aree in cui il rendimento locativo lordo non supera il 4% poiché questa è l'ipotesi di fondo utilizzata dalle tavole.

Altri riferimenti esistenti sono: le barème viager de l'Administration fiscale ; le barème viager des notaires ; le barème viager de la Caisse nationale de prévoyance.



TENDENZE PER IL FUTURO E CONCLUSIONI



TENDENZE PER IL FUTURO E CONCLUSIONI

Per investire e disinvestire nel settore immobiliare è necessario conoscere con precisione le dinamiche in atto di questo settore e nello specifico quartiere o distretto dove si vuole investire.

Rimanere aggiornati sull'evoluzione delle diverse situazioni locali e globali è importante per comprendere il momento migliore per vendere o per acquistare.

Le componenti positive e negative che in questo momento potrebbero avere un impatto sul dinamismo del settore sono :

- le **infrastrutture e i nuovi progetti di riabilitazione dei diversi quartieri** ;
 - I **nuovi stili di vita** che necessitano di maggiori **spazi aperti**
 - il **telelavoro** che sta beneficiando di un **boom a lungo termine**;
 - La ripresa dei viaggi e l'incremento dei turisti nelle diverse località balneari del Sud della Francia
-
- **Tassi di prestito elevati e limitata possibilità di indebitamento degli investitori**
 - La riqualificazione energetica sarà al centro delle sfide: nel 2023 si inaspriranno le norme in materia di noleggino di scolapasta termici. Da gennaio 2023, le case che consumano più di 450 kWh.m2 all'anno di energia finale non possono più essere affittate. Nel 2025 sarà vietato anche l'affitto degli alloggi classificati G nel DPE. Gli alloggi classificati F saranno soggetti a questo divieto nel 2028.
 - L'evoluzione dei **costi delle materie prime** e il loro impatto sulle **nuove costruzioni e sulle ristrutturazioni**;
 - L'evoluzione dei **avvenimenti politici** ed i **conflitti in corso**.



Keller Williams NICE Av Gustave IV NICE



La révolution immobilière est bien en route!

MARIA LOSA

MARIA.LOSA@KWFRANCE.COM

+39 334 64 70 407 ITALIANO

+33 (0) 6 40 56 87 44 FRANÇAIS/ENGLISH

KELLER WILLIAMS

Hyeres



*Piu di 20 consulenti
immobiliari*

Cannes



*Piu di 50 consulenti
immobiliari*

Antibes



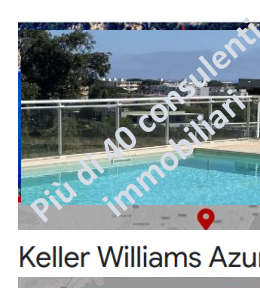
*Piu di 60 consulenti
immobiliari*

Nice



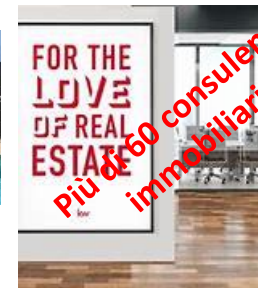
*Piu di 80 consulenti
immobiliari*

Saint-Laurent-du-Var



*Piu di 40 consulenti
immobiliari*

KW
MILANO &
ROMA



*Piu di 60 consulenti
immobiliari*



#1 Compagnie Immobilière

Professionista con ventennale esperienza nel settore degli investimenti immobiliari, ricerca per propri investitori, unità residenziali di diverse metrature e tipologie.

Vi offre:

- perizia del vostro bene,
- servizio professionale in italiano/francese/inglese,

MARIA LOSA

MARIA.LOSA@KWFRANCE.COM

+39 334 64 70 407 ITALIANO

+33 (0) 6 40 56 87 44 FRANÇAIS/ENGLISH

DISCLAIMER - Dichiarazione di non responsabilità

Il presente Documento è stato predisposto da Keller Williams ("KW"), esclusivamente in supporto ad un incontro di aggiornamento sul mercato. Il presente documento e tutti i suoi contenuti sono soggetti a riservatezza. I destinatari del documento accettano di mantenere riservate le informazioni ivi contenute. Si informa che tutti i dati contenuti in questa presentazione sono inseriti a mero titolo descrittivo e non costituiscono dichiarazione di scienza da parte di Keller Williams, la società, di conseguenza, non assume alcuna responsabilità in merito all'esattezza e precisione di tali dati, che dovranno essere oggetto di successiva verifica e valutazione. Il presente documento non determina alcuna obbligazione legalmente vincolante per KW. Né il presente documento né la sua consegna ad alcun destinatario né le informazioni fornite durante la presentazione attraverso il documento costituiscono, o intendono costituire, o contenere, o formare parte di, alcuna offerta o invito a comprare o vendere titoli o strumenti finanziari collegati. Il presente documento non costituisce un prospetto informativo o un documento di offerta. Le informazioni contenute nel presente Documento non intendono essere esaustive né includere tutto ciò che potrebbe essere rilevante per il destinatario del Documento per gli scopi suindicati. Nessuna dichiarazione o garanzia, esplicita o implicita, è stata, o sarà fatta, e nessuna responsabilità è stata, o sarà assunta, dalla Società o da uno qualsiasi dei suoi funzionari, dipendenti, consulenti legali, rappresentanti o agenti ("Rappresentanti") in relazione alla correttezza, l'accuratezza, la completezza o ragionevolezza del presente Documento o delle informazioni in esso contenute (compresi, inter alia, tutte le stime, valutazioni, previsioni, assunzioni o dichiarazioni di opinione o di stima) o di qualsiasi altra informazione resa disponibile, per iscritto o in altro modo. Tale responsabilità è espressamente esclusa e ricevendo il presente Documento il destinatario accetta che né KW, né alcun Rappresentante sarà ritenuto responsabile in relazione al Documento. La presentazione ha per obiettivo la diffusione di informazioni e notizie sul mercato immobiliare della Costa azzurra. Non può ritenersi responsabile circa il contenuto, i prodotti ed i servizi offerti, né, tanto meno, di eventuali danni o perdite occorsi in conseguenza del loro utilizzo.