
Via _____
_____ ()

In qualità di Amministratore Unico della Società

_____ Srl
Con sede legale in _____
C.A.P. _____
C.F. _____

Spettabile
Agenzia delle Entrate
Direzione Provinciale di _____
Via _____

PEC: _____

_____, _____ **2025**

OGGETTO: Interpello ai sensi dell'art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212.

QUESITO

Io sottoscritto _____, nato a _____ il _____, residente in _____, via _____, C.F. _____, in qualità di Amministratore Unico della Società di diritto italiano _____ Srl, con sede legale in via _____ C.F.: _____, dichiaro che, la suddetta Società, detiene il 99% della Società di diritto francese, SCI _____, avente sede legale in Francia, a _____, avenue _____, presso _____.

La Società di diritto italiano _____ Srl possiede, “indirettamente”, redditi fondiari” netti, dichiarati in Francia, per l’anno d’imposta 2024, per un importo totale di _____ € (_____ € + _____ €) (vedi allegato 1).

Su tali redditi “fondiari” netti, La Società di diritto italiano _____ Srl, ha pagato in Francia, un importo totale di _____ € a titolo di imposta sulle società, l’equivalente dell’IRES (vedi tabella di seguito) in sede di dichiarazione del “risultato” (utile), modello 2065).

_____ €* IS 15%	_____
_____ €* IS 19%	_____
Totale IS	_____

La Società di diritto francese, SCI _____ ha, dal canto suo, dichiarato un risultato di bilancio civilistico (utile) di _____ € (vedi allegato 3).

Tale risultato contabile del bilancio civilistico della Società SCI _____ per l’anno d’imposta 2024, per un importo di _____ € è scaturito, per differenza, tra la plusvalenza di _____ €, realizzata in sede di cessione di 1 immobile, ed il risultato netto della gestione ordinaria, negativo per _____ €.

Per quanto riguarda la plusvalenza, essa viene dichiarata con una dichiarazione a parte, la numero 2048-IMM-SD (vedi allegato 4), ma normalmente essa concerne solo le persone fisiche, in quanto le persone giuridiche ne sono escluse, allorquando sono protette dalla Convenzione, come è il caso dell’Italia

Nel caso specifico, solo la persona fisica (_____) è stata imposta per l’IR ed i prelievi sociali (per il suo 1% di possesso della SCI _____) (vedi allegato 4).

La persona giuridica, la Società di diritto italiano _____ Srl, che detiene il 99% della Società di diritto francese, SCI _____, e che quindi indirettamente era proprietaria del 99% dell’immobile venduto, è stata pertanto imposta solo in sede di dichiarazione del “risultato” (utile), modello 2065. Vedremo come, successivamente.

Di seguito, il richiamo alla normativa vigente in materia:

Déclaration N° 2048-IMM-SD

LORSQUE LE PRÉLÈVEMENT PRÉVU À L'ARTICLE 244 BIS A DU CGI EST DÛ PAR DES SOCIÉTÉS NON-RÉSIDENTES NON ASSUJETTIES À

L'IMPÔT SUR LE REVENU, REMPLIR LE CADRE CI-DESSOUS.

ARTICLE 244 BIS A DU CGI :

Sous réserve des conventions internationales, les plus-values, telles que définies aux e bis et e ter du I de [l'article 164 B](#), réalisées par les personnes et organismes mentionnés au 2 du I lors de la cession des biens ou droits mentionnés au 3 sont soumises à un prélèvement selon les taux fixés au III bis.

.....

III. – Lorsque le prélèvement mentionné au I est dû par une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, les plus-values sont déterminées par différence entre, d'une part, le prix de cession du bien et, d'autre part, son prix d'acquisition, diminué pour les immeubles bâtis d'une somme égale à 2 % de son montant par année entière de détention.

Par dérogation au III bis et au premier alinéa du présent III, le prélèvement dû par des personnes morales résidentes d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif au sens de l'article [238-0 A](#) est déterminé selon les règles d'assiette et de taux prévues en matière d'impôt sur les sociétés dans les mêmes conditions que celles applicables à la date de la cession aux personnes morales résidentes de France.

.....

Il s'impute, le cas échéant, sur le montant de l'impôt sur les sociétés dû par le contribuable* à raison de cette plus-value au titre de l'année de sa réalisation. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué aux personnes morales résidentes d'un Etat de l'Union européenne ou d'un Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales et n'étant pas non coopératif au sens de l'article 238-0 A.

***25%**

Per passare dal risultato contabile di _____€, del bilancio civilistico della Società SCI _____, per l'anno d'imposta 2024, al ("revenu net") reddito imponibile di _____€ (vedi pagina 1 dell'allegato 2) sono state effettuate le riprese ed integrazioni fiscali di cui all'allegato 5.

In particolare, nella determinazione del reddito imponibile della Società SCI _____, non si tiene conto dell'imposizione della plusvalenza, in quanto tassata a parte, per la persona fisica (_____), nella dichiarazione 2048-IMM-SD sopraccitata, e per la persona giuridica, la Società di diritto italiano _____ Srl, nella sua propria dichiarazione in sede di "risultato" (utile), modello 2065.

Così come tutti gli ammortamenti non vengono **dedotti**.

_____ 2072	
RISULTATO CONTABILE (UTILE)	_____
RISULTATO FISCALE	_____

Il risultato fiscale (utile) di _____€, sarà imputato per trasparenza **solo** al socio persona fisica (_____) (1% pari a _____€),

RIPORTO 1% SCI _____	
RISULTATO FISCALE	_____
RIPORTO 1% SU DICHIARAZIONE 2042	_____

Più complessa appare invece il passaggio dal risultato contabile di _____€, del bilancio civilistico della Società di diritto francese SCI _____, per l'anno d'imposta 2024, al ("revenu net") reddito imponibile di _____€ della stessa, fino al risultato (utile), modello 2065 della Società di diritto italiano _____ Srl, per un importo totale di _____€ (_____€ + _____€). Di seguito i vari passaggi.

_____ Srl	
RIPORTO 99% DI _____	
99% DI _____	_____
RISULTATO CONTABILE	_____
RISULTATO CONTABILE	
99% DI _____	_____
- FATTURA	_____
- SOPRAV PASSIVE	_____
+ AVANT EN NAT	_____
- IMPOSTA SULLE SOCIETA'	_____
RISULTATO CONTABILE	_____

RISULTATO FISCALE - DICHIARAZIONE 2065	
RISULTATO CONTABILE	_____
+IMPOSTA SULLE SOCIETA'	_____
+ REINTEGRAZIONI	_____
<u>- PV A LONG TERME AL 19%</u>	_____
RISULTATO FISCA PRIMA DELL'IMP DEI DEFICIT	_____
-DEFICIT ANTERIORI	_____
<u>RISULTATO FISCALE AL 15%</u>	_____

Nello specifico, le basi imponibili sono 2, in quanto la plusvalenza segue una metodologia di calcolo propria e sarà imposta al 19%, mentre il risultato ordinario di gestione, al netto delle perdite fiscali precedenti, sarà imposto al 15% (o al 25% qualora si superi un determinato plafond),

Su tali redditi "fondiari netti", la Società di diritto italiano _____Srl, ha pagato un'imposta totale di _____€ (vedi tabella di seguito).

_____ €* IS 15%	_____
_____ €* IS19%	_____
Totale IS	_____

Premessa:

Le Società Civili Immobiliari sono delle società aventi un oggetto civile e non commerciale, non equiparabili in Italia a delle Società Semplici (almeno per le SCI non interposte).

Le SCI sono all'IR (imposta sul reddito) o all'IS (imposta sulle società).

Le SCI all'IR (imposta sul reddito; "impôt sur le revenu"): L'amministrazione fiscale francese non considera le SCI come un autonomo soggetto passivo di imposta, rinviando l'imposizione direttamente sui soci; le SCI sono quindi considerate in Francia come delle società "trasparenti".

Le SCI sono all'IR, per i loro beni immobili locati non arredati:

5.1 Reddito: "régime foncier" dichiarazione 2072 (S semplificata, C completa), per la SCI e dichiarazione 2042/2044 per i soci persone fisiche e dichiarazione 2065 per i soci persone giuridiche

Il risultato della SCI non è direttamente imponibile a nome della società, ma solamente a nome dei soci. Ciascuno di essi è imposto in ragione della sua quota sul risultato, tanto all'imposta sul reddito (2042-2044), se egli è soggetto a questa imposta (in quanto privato), **tanto all' IS (2065)** o BIC (2031), se egli è soggetto all' IS (imposta sulle società; "impôt sur les sociétés) o ai BIC (utile industriale e commerciale; "benefices industriels et commerciaux").

La SCI deposita una dichiarazione del suo risultato mediante lo stampato 2072C o 2072S, secondo i casi, mentre i soci persone fisiche (privati) devono dichiarare, per la loro quota, i loro redditi, nella categoria del reddito fondiario, sulla dichiarazione n° 2042-2044.

Nella determinazione del risultato imponibile per la SCI sono deducibili tra gli altri:

- le spese di riparazione pagate e sostenute dal proprietario,
- la "taxe foncière",

- le spese dell'amministratore riconducibili alla gestione,
- I premi assicurativi legati all'appartamento,
- le spese di procedura.

Non sono deducibili tra gli altri:

- **gli ammortamenti**,
- i lavori che sono stati messi a carico del locatario,
- le spese di corrispondenza, perché sono deducibili solamente a forfait.

Solo la “taxe foncière” è a carico della società, mentre la “taxe d'habitation” è a carico del locatario.

Per passare dal risultato contabile al risultato fiscale bisogna tener conto almeno delle osservazioni seguenti:

- **gli ammortamenti non sono deducibili**,
- gli altri costi non pagati non sono deducibili,
- gli affitti non incassati non sono imponibili.

Quando la società all'IR distribuisce un importo a suo tempo messo in riserva, cosiddetto “dividendo”, questo dividendo non è tassato a livello dei soci, poiché corrisponde a un utile che è già stato tassato presso i soci attraverso la dichiarazione 2042-2044.

Fatto questo passaggio, la Srl (italiana), socia della Società SCI all'IR, determinerà il suo risultato fiscale, in base ai principi di inerenza e competenza, secondo le regole classiche delle società commerciali. Questo comporterà l'inclusione in tale risultato in particolare degli **ammortamenti non precedentemente dedotti**. E anche degli eventuali “benefit” (“avantage en nature”) per la messa a disposizione dei soci di uno o più immobili.

Tale differente metodologia di calcolo determina un'asimmetria tra quanto dichiarato nella dichiarazione 2072 e quanto dichiarato successivamente nella dichiarazione 2065.

Di seguito il passaggio tra l'utile civilistico e quello fiscale per quanto riguarda la Società di diritto italiano _____Srl.

RISULTATO FISCALE - DICHIARAZIONE 2065	
RISULTATO CONTABILE	_____
+IMPOSTA SULLE SOCIETA	_____
+ REINTEGRAZIONI	_____
- PV A LONG TERME	_____
RISULTATO FISCA PRIMA DELL'IMP DEI DEFICIT	_____
-DEFICIT ANTERIORI	_____
RISULTATO FISCALE	_____

_____ *15%	_____
_____ *19%	_____
IMPOSTA SULLE SOCIETA'	_____

È evidente che, in seguito alla eventuale successiva distribuzione di dividendi, sulla base del bilancio, da parte della SCI e a favore della SRL (italiana), occorrerà anche tenere conto di questa fiscalità antecedente che andrà a ridurre la base imponibile della _____Srl.

Alle SCI, non si applica la direttiva madre-figlia.

-

Le SCI sono all'IS, per i loro beni immobili locati arredati ("meublés"):

6.1 Reddito: regime BIC-réel (dichiarazione 2065 per la SCI, senza 2042 per i soci persone fisiche)

Le SCI sono all'IS se: fanno dell'ammobiliato o hanno almeno il 10% delle entrate totali che provengono dalla locazione ammobiliata, o su opzione. L'opzione è irrevocabile. D'altronde l'Amministrazione Fiscale ammette che le Società Civili che effettuano accessoriamente delle operazioni commerciali (locazione ammobiliata) non siano soggette all'IS quando la soglia del 10% non è superata sulla media delle

entrate totali calcolata su un periodo di 4 anni (Ed. Francis Levebre, Mémento pratique Fiscal, 37785).

Sono ugualmente esonerate le SCI che affittano temporaneamente (esempio Festival di Cannes o Grand Prix di Monaco) i loro beni immobili (ammobiliati).

Le SCI all'IS presentano una dichiarazione all'IS ("impôt sur les sociétés"), la n°2065.

In una società soggetta all'IS, tutte le attività sono imponibili secondo le stesse regole dei BIC ("Bénéfices Industriels et Commerciaux", sono le regole francesi del reddito d'impresa).

Tutti i costi sono imputati sull'insieme dei ricavi, **ivi compreso gli ammortamenti.**

Quando la SCI è all'IS, i suoi soci sono tassati direttamente nella categoria dei redditi mobiliari e, in caso di distribuzione di dividendi ai soci, questi ultimi devono sostenere personalmente, in ragione dei redditi di capitali mobiliari corrispondenti, l'imposta sul reddito (o l'imposta sulle società/IS, se si tratta di soci soggetti essi stessi alla detta imposta). (Ed. Francis Levebre, Mémento pratique Fiscal, 35550).

La Srl (italiana) socia della SCI all'IS, non determinerebbe più il suo risultato fiscale, come nel caso della Srl (italiana) socia della Società SCI all'IR. Non avrà nessuna dichiarazione (2065) da depositare. Non ci sarà quella asimmetria tra quanto dichiarato nella dichiarazione 2072 e quanto dichiarato successivamente nella dichiarazione 2065.

Sarà imposta solamente in Italia in sede di distribuzione di dividendi sulla base del netto frontiera in quanto la distribuzione di dividendi di una SCI all'IS potrebbe essere soggetta ad una ritenuta alla fonte del 5%.

Alle SCI, non si applica la direttiva madre-figlia.

L'articolo 6, redditi immobiliari, della Convenzione tra Italia e Francia per evitare le doppie imposizioni sul reddito e sul patrimonio prevede che:

1. I redditi derivanti da beni immobili sono imponibili nello Stato in cui detti beni sono situati.
2. L'espressione "beni immobili" è definita in conformità al diritto dello Stato in cui i beni stessi sono situati.
3. Le disposizioni del paragrafo 1 si applicano ai redditi derivanti dalla utilizzazione diretta, dalla locazione o dall'affitto, nonché da ogni altra forma di utilizzazione di beni immobili."

Il protocollo alla detta Convenzione precisa che “per quanto concerne l’articolo 6 i redditi derivanti da azioni, da quote o da partecipazioni in una società o in una persona giuridica che possiede beni immobili situati in uno Stato, i quali, secondo la legislazione di tale Stato, sono sottoposti allo stesso regime fiscale dei redditi di beni immobili, sono imponibili in detto Stato.”

Da tutto questo che precede, ne deriva che, i redditi immobiliari, comunque siano maturati, sono imponibili in Francia, e sono imponibili come redditi immobiliari.

Di conseguenza, la SCI, essendo una società a preponderanza immobiliare, il suo risultato è imponibile in Francia come reddito immobiliare.

D'altronde, come abbiamo visto precedentemente, le SCI possono essere all'IR o all'IS.

Se esse sono all'IS, è chiaro che, in caso di utili, e di loro distribuzione, noi siamo davanti a una distribuzione di dividendi con tutte le conseguenze fiscali in materia di luogo di dichiarazione (in Italia, se il socio percettore è residente fiscale in Italia) (RL1) e di periodo di imposizione, che corrisponde alla data di percezione dei dividendi.

Se esse sono all'IR, bisogna innanzitutto esaminare il riflesso che questa condizione ha nei confronti dell'imposizione dei soci, persone fisiche o persone giuridiche, residenti fiscalmente in Italia.

CONCLUSIONI

Se la SCI è quindi all'IR, noi siamo di fronte a un reddito fondiario (reddito immobiliare dice l'articolo 6 della Convenzione):

1- per quel che concerne le obbligazioni dichiarative francesi, la persona fisica detentrici di una quota di una SCI all'IR dichiarerà il suo reddito fondiario depositando la dichiarazione 2042-2044, mentre la persona giuridica (“personne morale”) dichiarerà il suo reddito “fondiario” depositando la dichiarazione 2065.

2- per quel che concerne le obbligazioni dichiarative italiane, la persona fisica detentrici di una quota di una SCI all'IR (non interposta) dichiarerà solo l'eventuale distribuzione di dividendi in applicazione dell'articolo 73 primo comma lettera d del TUIR, mentre la persona giuridica dichiarerà tale reddito, per trasparenza, sulla base di quanto previsto dall'articolo 90 del TUIR che richiama l'articolo 70, 2° comma che recita che “I redditi dei terreni e dei fabbricati situati all'estero concorrono alla formazione del reddito complessivo nell'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero per il corrispondente periodo di imposta”.

Articolo 90 TUIR

Proventi immobiliari. (ex art. 57)

1. I redditi degli immobili che non costituiscono beni strumentali per l'esercizio dell'impresa, né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa, **concorrono a formare il reddito nell'ammontare determinato** secondo le disposizioni del capo II del titolo I per gli immobili situati nel territorio dello Stato e **a norma dell'articolo 70 per quelli situati all'estero.**

-

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

In ossequio a quanto sopra esposto, io ritengo che il reddito "fondiario" netto, maturato in capo alla Società di diritto italiano _____Srl, in quanto socia della Società di diritto francese SCI _____, in base all'articolo 90 del Tuir, come sopra citato, che richiama l'articolo 70, 2° comma dello stesso, debba essere considerato come un reddito fondiario (articolo 6) da dichiarare integralmente in Italia nel Modello Redditi SC, secondo quanto previsto dall'articolo 70, 2° comma, richiamato dal succitato articolo 90, recuperando (l'integralità) delle imposte pagate all'estero, nel quadro CE, secondo le modalità ivi previste, e nello stesso anno di maturazione.

A nulla rilevando che in seguito, la successiva ed eventuale distribuzione di dividendi possa essere trattata in quanto tale.
