



Mauro Michelfini

Ordre (Dottori Commercialisti di Milano)

Ordre Experts-Comptables Marseille

Ordre Experts-Comptables Marseille

Compagnie des Commissaires aux Comptes d'Alsace-Provence

Diplôme Fédéral de l'Expert Comptable (DF)

CA del Giudice - Tribunale di Milano

Tel: 0033 (0) 4 93 76 83 16

Port: 0033 (0) 6 08 99 52 40

E-mail: michelfini@mauro-michelfini.fr

Site internet: www.michelfinimauro.fr

16, Rue Alberti

06000 Nice

Siret: 42150587600035

TVA: FR32421505876

LETTRE RAR

Service des Impôts de NICE CENTRE
22, Rue Joseph Cadei
06172 Nice Cedex 2

Nice, le 05 Juin 2018

Objet :

Siret :

Bonjour

Je vous écris en tant qu'expert-comptable de la Société sus-indiquée.

La Société Civile Immobilière exerce une activité de location d'immeubles vides, en prévalence sur Nice ; elle dispose de plus d'une trentaine entre studios et appartements. Dans le but de réorienter sa stratégie d'offre sur le marché immobilier, elle a décidé qu'au fur et à mesure que les appartements sont quittés par les occupants, elle décide de les rénover.

Il arrive que dans certains cas, elle ne les trouve plus conformes à son projet patrimonial et elle décide de les vendre et d'en acheter d'autres plus conformes à sa stratégie patrimoniale.

Pendant l'année 2017 elle a effectué une vente et un achat. Même chose pour l'année 2018, sauf que la vente prévue pour cette semaine a été annulée car le notaire n'a pas retenue valide la déclaration 2048-IMM-SD présentée, car à ses dires elle présente des incongruités avec les normes fiscales en vigueur.

En particulier le notaire n'a pas accepté le principe de déduction des dépenses d'amélioration non pas fixés à 15% du prix d'acquisition de l'immeuble, mais bien à leur montant réel. L'écart n'était pas important, mais le client s'est planté avec le notaire plus sur une question de principe, que autre.

Nous aussi, en tant que cabinet d'expertise comptable, exerçant depuis plus de 20 ans sur Nice, nous nous sommes sentis touchés par ces remarques et reproches faits par le notaire.

Le point de la discorde sont les 6 factures que le client voulait admettre en déduction (et que vous trouverez jointes à la présente) :

3 sont d'électricité générale (EURL Automatismes du Bâtiment et d'Industrie) d'une Société française et qui à mon avis ne posent pas de problème et

3 (1^{re}, 2^{ème} et 3^{ème} acompte) sont de la _____, entreprise individuelle italienne ; or il arrive que justement pour n'avoir pas des soucis de nature fiscale, notre client à nous, il nous a demandé d'identifier à la TVA cette entreprise italienne à Noisy Le Grand, et d'en suivre toutes les démarches en vue de la présentation des CA3 et de l'acquittement de la TVA ainsi générée.

Cette entreprise individuelle a régulièrement payé la TVA en France. Les travaux, ainsi que libellés en facture, (le notaire a contesté le fait que la facture soit libellée en italien, bien que je me sois rendu disponible à la traduire en français) concernent : la réparation des plafonds, la pose de nouveaux planchers, la substitution de cloisons, allant jusqu'à modifier la distribution interne, l'installation de nouvelles baignoires, des robinetteries, substitution des huisseries, réfection complète de la plomberie, etc.

Compte tenu de l'importance des travaux, presque 50% de la valeur d'achat de l'immeuble, nous avons retenu opportun de ne le pas les passer en charge, mais de les passer en classe 21.

Le notaire a dit que sans une réponse du SIE il n'acceptera pas la déclaration 2048-IMM-SD.

Après il m'a dit de la refuser.

Je vous remercie à l'avance de votre précieux avis.

Cordialement

Mauro Michelini

