France Italie

N° 463 - 6/03 - Novembre/Décembre 2003

LE SEMESTRE ITALIEN DE PRÉSIDENCE DE L'UE

par Jacques R. FAYETTE



Claudia CARDINALE

CCIF / DOSSIER 10 ANS

Première partie : la Communication

Un bilan des activités de ce Service : les dîners-débats, les colloques, les conférences, les réunions d'information... Trois interviews particulièrement réussies parmi les centaines d'entretiens ayant paru sur les 60 derniers numéros de notre revue.

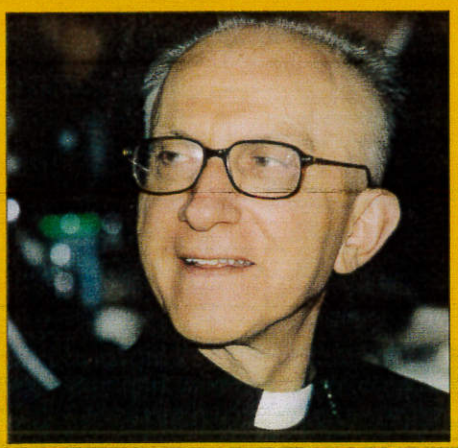


Jean DANIEL



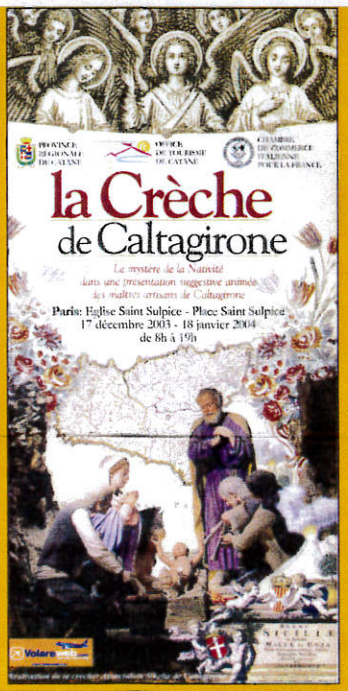
Jean D'ORMESSON

CRÈCHE ANIMÉE DE CALTAGIRONE



GRANDE AFFLUENCE DE VISITEURS À SAINT-SULPICE

S. Exc. Fortunato BALDELLI
Nonce Apostolique en France



ISSN : 1 146-0024

L'impôt sur le revenu des résidents italiens procédant à des achats de biens immobiliers en France

par Mauro MICHELINI *

Cet article s'adresse aux résidents italiens qui achètent des biens immobiliers en France et qui souhaitent en disposer : 1) en tant que résidence secondaire ; 2) en vue de la location nue (même partielle) ; 3) en vue d'une location meublée, à titre non professionnel ou professionnel. Voyons les règles à suivre dans les différents cas de figure.

1. Le bien est à usage exclusif de résidence secondaire et n'est productif d'aucun revenu.

Dès lors que la personne est propriétaire au 1er janvier de chaque année, sont dues :

A) La taxe foncière sur les propriétés bâties.

B) La taxe d'habitation.

La vente est soumise au prélèvement du tiers sur la plus-value réalisée (article 244 Bis A du CGI).

Note : le résident fiscal italien ne peut en aucun cas être soumis en France à une imposition forfaitaire sur la valeur locative réelle du logement dans le cadre de l'impôt sur le revenu.

2. Le bien immobilier est donné en location nue.

Il est dû chaque année :

A) L'impôt sur le revenu (catégorie des revenus fonciers) :

- si le montant brut des revenus fonciers est inférieur à 15 000 euros par an : régime du micro-foncier avec abattement forfaitaire de 40 % (déclaration 2042), sauf si option pour le régime réel des revenus fonciers ;

- si le montant brut des revenus fonciers est supérieur à 15 000 euros par an : régime réel des revenus fonciers (montant à déterminer sur la déclaration 2044 et à reporter sur la déclaration 2042).

Le montant de l'impôt ne peut être inférieur à 25 % du revenu net imposable.

B) La taxe foncière sur les propriétés bâties (par le propriétaire).

C) La taxe d'habitation (par le locataire disposant du bien au 1er janvier).

D) Pour les immeubles de plus de 15 ans, la contribution sur les revenus locatifs est due au taux de 2,5 % sur le mon-

* Ordre Experts Comptables de Marseille,
Ordine Dottori Commercialisti di Milano.

Coordonnées en France :
455, Promenade des Anglais
L'Arénas-Immeuble l'Arénice
06299 Nice Cedex 3
Tél. : 04 93 18 32 08
Fax : 04 93 18 32 09
E-mail : michelini@wanadoo.fr

Coordonnées en Italie :
Centro Commerciale
Internazionale "Il Girasole"
Palazzo Marco Polo - UDV 310
S. P. 40 Binasco-Melegnano
20084 Lacchiarella (Milano)
Tél. : 0039 02 90 03 32 90
Fax : 0039 02 90 09 31 39
E-mail : michelini.mauro@virgilio.it

tant des recettes nettes perçues au cours de l'année civile, lorsque le montant des locations excède 1 830 euros par an. (Formulaire 2681 à déposer chaque année en octobre ou en novembre, pour la période allant du 1er octobre au 30 septembre de l'année précédente).

La vente est soumise au prélèvement du tiers sur la plus-value réalisé (article 244 Bis A du CGI).

3. Le bien immobilier est donné en location meublée, même une partie de l'année seulement.

3.1. Location à titre non professionnel (loueurs non inscrits au registre du commerce et des sociétés ou loueurs inscrits, mais qui perçoivent moins de 23 000,00 euros de loyer TTC par an et moins de 50 % de leur revenu global).

Il est dû chaque année :

A) L'impôt sur le revenu au titre des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Il existe trois régimes d'imposition :

- Régime des micro-entreprises : applicable de plein droit si les recettes n'excèdent pas 76 300 euros par an HT (report du montant des recettes sur la déclaration 2042 C ; abattement forfaitaire de 72 %).

- Régime réel simplifié : si le chiffre d'affaires est compris entre 76 300 euros et 763 000 euros (déclaration spéciale 2031 et report sur la déclaration 2042).

- Régime réel normal : si les recettes sont supérieures à 763 000 euros.

Le montant de l'impôt ne peut être inférieur à 25 % du revenu net imposable.

B) La taxe foncière sur les propriétés bâties.

C) La taxe professionnelle.

D) Pour les immeubles de plus de 15 ans, la contribution sur les revenus locatifs est due au taux de 2,5 % sur le montant des recettes nettes perçues au cours de l'année civile, lorsque le montant des locations excède 1 830 euros par an. (Formulaire 2681 à déposer chaque année en octobre ou en novembre, pour la période allant du 1er octobre au 30 septembre de l'année précédente).

La vente est soumise au prélèvement du tiers sur la plus-value réalisée (article 244 Bis A du CGI).

3.2. Location à titre professionnel, s'il y a inscription au registre du commerce et si les recettes excèdent 23 000 euros par an.

Il est dû chaque année :

A) La taxe foncière sur les propriétés bâties.

B) La taxe professionnelle.

C) L'impôt sur le revenu (BIC). Le BIC est déterminé soit dans le cadre du régime micro-entreprise, soit d'après un régime réel (cf. ci-dessus).

Le montant de l'impôt ne peut être inférieur à 25 % du revenu net imposable.

D) La contribution annuelle sur le revenus locatifs pour les immeubles de plus de 15 ans, si les loyers sont supérieurs à 1 830 euros par an.

Lors de la vente :

A) Exonération pure et simple de la plus-value, si l'activité est exercée depuis plus de 5 ans et si les recettes de l'année de la vente et de l'année précédente n'excèdent pas 152 600 euros.

B) Imposition selon le régime des plus-values professionnelles, si l'une ou l'autre des conditions précitées n'est pas remplie (plus-value à court terme imposable selon le barème de l'impôt sur le revenu avec minimum de 25 %, plus-value à long terme imposable au taux réduit de 16 %).

Où déposer la déclaration de revenu n° 2042 et la déclaration annexe n° 2044 ? Au Centre des Impôts des Non-Résidents, au 9, rue d'Uzès à Paris 75002.

Où déposer la déclaration de résultat n° 2031 ? La déclaration de résultat, en cas de locations meublées imposées selon le régime réel, doit être déposée au centre des impôts du lieu de situation de l'immeuble, ou de l'établissement principal en cas de pluralité d'immeubles.

Le revenu indiqué sur le formulaire 2031 doit de toute manière être reporté sur le formulaire 2042, qui doit être envoyé au Centre des Impôts des Non-Résidents, 9, rue d'Uzès, à Paris 75002. ■