

Successioni transfrontaliere di proprietà immobiliari: Italia e Francia allo specchio

di **Alberto Crosti** (*)

L'approfondimento

Raramente nel momento in cui si effettua un investimento immobiliare all'estero si tiene in considerazione la variabile della "successione": quanto incide la medesima, ad esempio, a fronte di immobili localizzati in Francia? Quanto è esteso il fenomeno delle proprietà immobiliari all'estero?

Ancora una volta, il criterio del valore catastale "domestico" si scontra con criteri di valutazione differenti, generando una discriminazione. Forse, il passaggio a valori di mercato assunti a base delle varie tassazioni, come succede in Francia, sgombrerebbe il terreno da equivoci e da situazioni penalizzanti.

È possibile quantificare il fenomeno delle successioni transnazionali o transfrontaliere? Secondo il Consiglio nazionale del Notariato, e con riferimento all'Europa, undici milioni di europei vivono fuori dal loro Paese di origine, e due milioni e mezzo di immobili appartengono a persone residenti in Stati diversi rispetto al luogo in cui gli immobili sono localizzati.

Le successioni qualificabili come internazionali o transnazionali o transfrontaliere sono 450.000 all'anno, ed il valore stimato coinvolto è superiore a 123 miliardi di euro¹. Inoltre tale fenomeno, di dimensioni assolutamente già rilevanti, è, verosimilmente, in graduale aumento.

Nel contesto del medesimo, le successioni immobiliari tra la Francia e l'Italia rivestono un ruolo senz'altro primario, tenuto conto dei flus-

si di investimenti immobiliari che si sono verificati negli ultimi decenni in particolare dall'Italia verso la Francia.

Questo articolo si pone l'obiettivo di esaminare l'impatto fiscale della successione su un **contribuente residente fiscalmente in Italia** che possieda **beni immobili in Francia**. La rilevanza pratica di un siffatta indagine potrebbe avere una certa importanza, alla luce:

- sia dei dati relativi agli investimenti immobiliari che sono stati effettuati da residenti italiani in Francia, maggiore destinatario di flussi di investimenti immobiliari provenienti dall'Italia;²
- sia dell'alto numero di cittadini francesi che hanno trasferito la loro residenza fiscale in

(*) Dottore Commercialista e Revisore legale in Milano. L'autore ringrazia per la collaborazione il Notaio Avv. Dr. Paolo Menchini, Milano.

Note:

- 1 Consiglio Nazionale Del Notariato, Comunicato stampa del 15 Ottobre 2010, *Notai e Commissione UE, semplificare le procedure di 450 mila successioni transnazionali*
- 2 Con riferimento ai beni immobili, lo "stock" all'estero di proprietà di soggetti residenti in Italia era stimato a fine 2011 (anno di riferimento: 2010) a circa 20 miliardi di euro, ben inferiore però ad una stima elaborata dagli operatori specializzati, secondo i quali lo "stock" sarebbe ammontato a circa 50 miliardi di euro (*Il Sole 24 Ore* del 17 dicembre 2011): l'analisi delle Dichiarazioni dei redditi 2011 ha permesso di fissare in circa 21 miliardi di euro il valore (storico) degli immobili posseduti all'estero da parte di quasi 100.000 proprietari o detentori di diritti reali (*Il Sole 24 Ore* del 23 marzo 2013), valore molto prossimo alla stima di fine 2011. La Francia è il Paese che più di ogni altro ha goduto di investimenti immobiliari da parte di soggetti residenti fiscali in Italia: *Il Sole 24 Ore* del 17 dicembre 2011 indica nel 21,6% le transazioni immobiliari che, negli ultimi 20 anni, hanno avuto come oggetto un investimento in Francia. Sempre *Il Sole 24 Ore* del 28 dicembre 2011 stima in circa 12 miliardi di euro lo "stock" di immobili in Francia posseduto da residenti fiscali italiani, pari circa ad un 60% dell'intero stock.

Italia, e che quindi potrebbero essere coinvolti in una successione transfrontaliera³.

L'analisi prende in esame quanto segue:

- 1) la normativa italiana ed i criteri di territorialità di riferimento;
- 2) la normativa francese ed i criteri di territorialità di riferimento;
- 3) la tassazione:
 - in Francia,
 - in Italia.
- 4) la Convenzione tra Francia ed Italia in materia di successioni e di donazioni per evitare la doppia imposizione;⁴
- 5) alcuni ipotetici casi;
- 6) il recupero delle imposte pagate all'estero;
- 7) aspetti operativi (dichiarativi) conseguenti ad una successione transfrontaliera.

La normativa italiana e i criteri di territorialità di riferimento

Il panorama normativo al quale riferirsi per l'Italia è il seguente:

- D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346;
- Legge 24 novembre 2006, n. 286 (di conversione del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262);
- Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria del 2007).

Ai nostri fini, assume particolare importanza il contenuto dell'art. 2 del D.Lgs. n. 346/1990, che tratta della **territorialità**⁵, la cui lettura consente di fissare alcune regole fondamentali finalizzate ad individuare il potere impositivo dello Stato Italiano⁶.

La lettura dell'articolo citato permette di avere **una prima visione della problematica**:

- all'atto della successione o della donazione, residente nello Stato italiano: tutti i beni facenti capo al "*de cuius*" formano materia imponibile. Si applica il principio della "**imposizione globale**";
- all'atto dell'apertura della successione, non residente nello Stato Italiano: solo i beni situati (materialmente collocati) nello Stato italiano sono sottoposti alla tassazione. In questo caso si applica il principio della "territorialità".

Il nostro legislatore ha, quindi, optato per il **criterio della residenza**⁷, che è alternativo a quello della cittadinanza, scelto da altri Stati.

Note:

³ A quanto sopra aggiungasi, inoltre, le proprietà immobiliari di cittadini francesi che hanno la loro residenza fiscale in Italia, dato non noto: in ogni caso si parla di circa 50/55.000 cittadini francesi che sono residenti in Italia (Fonte: www.comuni-italiani.it/statistiche).

⁴ L'Italia ha stipulato ad oggi sette Convenzioni contro la doppia imposizione in materia di imposta sulle successioni, con i seguenti Stati: Francia, Svezia, Danimarca, Grecia, Gran Bretagna, USA, Israele. In merito alla Convenzione con la Francia, entrata in vigore in data 1° aprile 1995, è stata ratificata con la legge 14 dicembre 1994, n. 708 (s.o. n. 170 alla G.U. n. 301 del 27 dicembre 1994). Sulla problematica delle Convenzioni in materia di imposta sulle successioni cfr. Belluzzo e M. Bellettieri, Doppia tassazione sull'imposta di successione e libera circolazione dei capitali, *Fiscalità Internazionale*, Maggio - Giugno 2009, pag. 230 e segg.

⁵ Il testo dell'art. 2 è il seguente:

1. L'imposta è dovuta in relazione a tutti i beni e diritti trasferiti, ancorché esistenti all'estero.
2. Se alla data dell'apertura della successione o a quella della donazione il defunto o il donante non era residente nello Stato, l'imposta è dovuta limitatamente ai beni e ai diritti ivi esistenti.
3. Agli effetti del comma 2, si considerano in ogni caso esistenti nello Stato:
 - a) i beni e i diritti iscritti in pubblici registri dello Stato e i diritti reali di godimento ad essi relativi;
 - b) le azioni o quote di società, nonché le quote di partecipazione in enti diversi dalle società, che hanno nel territorio dello Stato la sede legale o la sede dell'amministrazione o l'oggetto principale;
 - c) le obbligazioni e gli altri titoli in serie o di massa diversi dalle azioni, emessi dallo Stato o da società ed enti di cui alla lettera b);
 - d) i titoli rappresentativi di merci esistenti nello Stato;
 - e) i crediti, le cambiali, i vaglia cambiari e gli assegni di ogni specie, se il debitore, il trattario o l'emittente è residente nello Stato;
 - f) i crediti garantiti su beni esistenti nello Stato fino a concorrenza del valore dei beni medesimi, indipendentemente dalla residenza del debitore;
 - g) i beni viaggianti in territorio estero con destinazione nello Stato o vincolati al regime doganale della temporanea esportazione.

4. Non si considerano esistenti nel territorio dello Stato i beni viaggianti con destinazione all'estero o vincolati al regime doganale della temporanea importazione.

⁶ Cfr. lo Studio n. 194-2009/T redatto dal Consiglio Nazionale del Notariato, a cura della Commissione Studi Tributarî, *I criteri di collegamento territoriale nell'imposta sulle successioni e sulle donazioni*.

⁷ L'individuazione della residenza è demandata all'art. 2 del T.U.I.R.:

"2. Ai fini delle imposte sui redditi si considerano residenti le persone che per la maggior parte del periodo di imposta sono iscritte nelle anagrafi della popolazione residente o hanno nel territorio dello Stato il domicilio o la residenza ai sensi del codice civile.

2-bis. Si considerano altresì residenti, salvo prova contraria, i cittadini italiani cancellati dalle anagrafi della popolazione residente ed emigrati in Stati o territori aventi un regime fiscale privilegiato, individuati con decreto del Ministro delle finanze da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale".

Delineati i principi fondamentali, occorre analizzare **alcuni problemi operativi**:

- “*de cuius*” non residente in Italia (al momento dell’apertura della successione): individuazione dell’Ufficio competente a ricevere la dichiarazione di successione. La risposta è data dall’art. 6 del D.Lgs. n. 346/1990, individuando nell’Ufficio presso il quale era fissata l’ultima residenza italiana. Se non nota, Roma è l’ufficio competente;
- “*de cuius*” residente in Italia (al momento della successione): determinazione del valore dei beni siti all’estero: le incertezze concernono il valore da attribuire ai beni situati all’estero, in particolare se si tratta di beni immobili e di diritti reali immobiliari⁸.

In primo luogo la norma nulla dice in merito al valore da assegnare ai beni esistenti all’estero. In merito, invece, alle direttive fornite dall’Amministrazione, interessante è il riferimento ad una Circolare datata 10 gennaio 1973, nella quale si afferma che: *“in via di massima gli uffici non potranno espletare alcun accertamento circa l’esistenza ed il valore dei beni siti all’estero e dovranno attenersi all’eventuale dichiarazione degli interessati”. Ove particolari circostanze lo giustificassero, essi potranno rivolgersi, con motivata o particolareggiata richiesta, alle Autorità consolari italiane”*.

Sorge spontanea la seguente domanda: ai fini della determinazione del valore ci si potrebbe riferire alla normativa sulla IVIE, imposta straordinaria che colpisce beni immobili situati all’estero ed appartenenti a residenti fiscali in Italia⁹?

L’Amministrazione, con l’emissione della Circolare n. 28/E del 2 luglio 2012¹⁰, si è pronunciata in riferimento all’IVIE ed alla IVAFE. In particolare (pagg. 7-8), parlando genericamente della base imponibile ai fini IVIE, ha affermato quanto segue: *“Per quanto riguarda gli immobili acquisiti per successione o donazione, il valore è quello dichiarato nella dichiarazione di successione o nell’atto registrato o in altri atti previsti dagli ordinamenti esteri con finalità analoghe. In mancanza, si assume il costo di acquisto o di costruzione sostenuto dal “de*

cuius” o dal donante come risultante dalla relativa documentazione; in assenza di tale documentazione si assume il valore di mercato come sopra determinato”. Successivamente, al paragrafo 1.2.1, per gli immobili situati in Europa, vengono introdotti criteri alternativi, ed in particolare per la Francia si dà spazio alla determinazione del valore applicando il moltiplicatore 160 alla base imponibile di riferimento per il calcolo della “*taxe foncière*”¹¹: ci si pone la domanda se il medesimo criterio possa essere applicato per quantificare i valori successori da dichiarare in Italia.

La **risposta è negativa**: come si è accennato precedentemente, la nostra Amministrazione ha indicato nel valore dichiarato all’estero ai fini successori il valore da riportare in Italia.

Residenti italiani che ereditano beni in Francia

Quali potrebbero essere gli effetti della succes-

Note:

8 La determinazione del valore è presa in considerazione dagli articoli 14 e seguenti del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346:

“Articolo 14: Beni immobili e diritti reali immobiliari

1. La base imponibile, relativamente ai beni immobili compresi nell’attivo ereditario, è determinata assumendo:

a - per la piena proprietà, il valore venale in comune commercio alla data di apertura della successione (Nota: si applica il catastale opportunamente rivalutato);

b - per la proprietà gravata da diritti reali di godimento, la differenza tra il valore della piena proprietà e quello del diritto da cui è gravata;

c - per i diritti di usufrutto, uso e abitazione, il valore determinato a norma dell’art. 17 sulla base di annualità pari all’importo ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale d’interesse;

d - per il diritto dell’enfiteuta, il ventuplo del canone annuo ovvero, se maggiore, la differenza tra il valore della piena proprietà e la somma dovuta per l’affrancazione; per il diritto del concedente la somma dovuta per l’affrancazione.”

9 Con riferimento all’IVIE, cfr. A. Crosti, “Le nuove imposte patrimoniali sugli attivi posseduti in Francia”, *Fiscaltà e Commercio internazionale*, n. 6/2012, pag. 5 e segg. Inoltre: Seminari di Fiscaltà Internazionale, AIDC - Sezione di Milano, 31 gennaio 2013: *Gli immobili all’estero*; P. Rossi-Meccanico, “IVIE e IVAFE: profili di incompatibilità con le norme UE”, *Fiscaltà & Commercio Internazionale*, n. 12/2012, pag. 21 e segg.; L. Scapin, *La tassazione degli immobili all’estero*, Rivista dei Dottori Commercialisti, n. 2/2012.

10 In Banca dati *BIG Suite*, IPSOA.

11 Il riferimento è al valore che costituisce la base imponibile sulla quale calcolare la “*taxe foncière*”: per le abitazioni il valore in questione è moltiplicato per 160, al fine di ottenere la base imponibile ai fini IVIE.

sione di beni siti in Francia sulla fiscalità italiana?

L'esame di questo aspetto non può prescindere dalla presa in considerazione della Convenzione stipulata tra Francia¹² e Italia in materia di successione. In particolare il riferimento è agli articoli 5 e 11.

Il primo tratta i beni immobili caduti in successione:

- bene immobile appartenente ad una persona domiciliata in Italia: se il bene è in Francia, è ivi imponibile;
- la Francia, però, non ha il diritto esclusivo di tassazione: l'Italia a sua volta sottoporrà a tassazione i beni in questione in base alla sua normativa fiscale;
- la Francia, inoltre, ha fatto inserire la clausola in virtù della quale le quote o le azioni di una persona giuridica (in francese: "*personne morale*") il cui attivo è costituito principalmente da beni immobili (o dai diritti afferenti) sono considerate alla stregua degli immobili¹³.

L'art. 11¹⁴ detta le disposizioni tese ad evitare la doppia imposizione:

- defunto domiciliato al momento del decesso in Italia: l'Italia determina il carico fiscale globale, sottraendo dal medesimo un ammontare pari alle imposte pagate sui beni siti in Francia;
- il credito di imposta recuperabile è però pari al massimo alla imposta che si determina in Italia sui beni siti in Francia.

Al fine, però, di ampliare l'analisi della problematica, è necessario stabilire ove sono tassati i beni mobili, in particolare le quote o le azioni, nel caso di una successione.

L'art. 8, comma 2¹⁵, in sintesi stabilisce che:

- sono considerate situate in uno Stato le quote o le azioni emesse da una società domiciliata in questo Stato;
- fanno però eccezione le quote o le azioni di una società titolare di diritti immobiliari: in questo caso il riferimento va fatto al luogo in cui l'immobile è situato.

Questo sta a significare quanto segue:

- a) se una società domiciliata in Italia possiede beni immobili in Francia: la Convenzione attribuisce alla Francia il diritto di imposizione, dato che i beni immobiliari sono situati fisicamente sul territorio francese, ai sensi dell'art. 5 comma 3 - l'Italia concorre a sua volta alla tassazione;
- b) se una società (quote appartenenti a soggetti residenti in Italia) domiciliata in Francia possiede beni immobili in Francia: la Francia tas-

Note:

12 La Francia ha stipulato una quarantina di Convenzioni in materia di successione, e nove in materia di donazione (Cfr. Bruno Gouthiere, *Les impôts dans les affaires internationales*, 8ème édition, Editions Francis Lefebvre, 1er Mai 2010).

13 Questa clausola è la medesima che la Francia ha preteso di inserire nella Convenzione contro la doppia imposizione del reddito: cfr. A. Crosti, "Cessioni di partecipazioni e di immobili localizzati in Francia", *Fiscalità & Commercio Internazionale*, n. 5/2012, pagg. 19 e segg.

14 L'articolo è il seguente: Disposizioni per evitare le doppie imposizioni

"1. Se il defunto o il donatore, al momento del decesso o della donazione, era domiciliato in uno Stato, questo Stato detrae dall'imposta calcolata secondo la sua propria legislazione un ammontare uguale all'imposta pagata nell'altro Stato sui beni che, in occasione dello stesso fatto e conformemente alle disposizioni della presente Convenzione, sono imponibili in questo altro Stato. Tuttavia, l'ammontare della detrazione non può superare la quota parte dell'imposta del primo Stato, calcolata prima della detrazione, corrispondente ai beni in ragione dei quali la detrazione deve essere accordata.

2. Nel calcolare l'imposta sui beni che è in diritto di imporre conformemente alla Convenzione, lo Stato diverso da quello nel quale era domiciliato il defunto al momento del decesso o il donatore al momento della donazione può tener conto dell'insieme dei beni che la sua legislazione interna gli permette d'imporre".

15 Art. 8: Valori mobiliari e crediti. 1. I valori mobiliari e i diritti di credito che sono situati in uno Stato sono imponibili in questo Stato

"2. Ai fini del paragrafo 1, sono considerati situati in uno Stato: - i valori mobiliari emessi da questo Stato, da una delle sue suddivisioni politiche o amministrative o enti locali (per quanto riguarda l'Italia) o da uno dei suoi enti territoriali (per quanto riguarda la Francia) o da una delle loro persone giuridiche di diritto pubblico, o da una società domiciliata in questo Stato ad eccezione delle azioni o quote previste al paragrafo 3 dell'articolo 5;

- i crediti di un debitore domiciliato in questo Stato;

- i crediti garantiti su un bene imponibile in questo Stato conformemente alla Convenzione fino a concorrenza del valore di questo bene indipendentemente dal domicilio del debitore".

sa gli immobili - l'Italia a sua volta tassa le quote cadute in successione.

Cosa succede in Francia

3.1) La normativa francese e i criteri di territorialità di riferimento

La normativa di riferimento è la seguente:

- in primo luogo l'art. 4 B del C.G.I., riportato in nota¹⁶ fornisce i criteri per l'individuazione del domicilio fiscale;
- quindi l'art. 750 ter del C.G.I.

L'esame del secondo articolo consente di formulare alcune considerazioni:

- a) in primo luogo il domicilio fiscale in Francia permette di sottomettere all'imposta di successione i beni ovunque i medesimi siano siti (comma 1);
- b) quindi il non avere il domicilio fiscale in Francia limita l'assoggettamento all'imposta citata dei beni siti in Francia;
- c) inoltre, interessante è il contenuto del comma 2, par. 4: sono attirati a tassazione in Francia i beni immobili siti in Francia, intestati a soggetti societari la cui sede è fuori dalla Francia, il cui attivo è principalmente costituito da immobili, o da diritti immobiliari.

I criteri di cui sopra trovano il loro limite nelle Convenzioni.

Per quanto concerne la **determinazione del valore da sottomettere a tassazione**, il riferimento è all'art. 761 del C.G.I.¹⁷: come base di riferimento viene adottato il **valore venale reale** alla data in cui il fatto generatore si è verificato. Per valore venale si deve intendere il prezzo al quale il bene in questione potrebbe essere normalmente negoziato, tenendo presenti i prezzi dichiarati al momento dell'alienazione di beni aventi caratteristiche identiche o molto simili.

Inoltre la Giurisprudenza definisce il valore venale come il prezzo che un acquirente qualsiasi, che non abbia particolari ragioni di opportunità, potrebbe essere disposto a corrispondere per acquisire il bene in questione¹⁸.

Preso atto che il valore successorio è quello di mercato, a quanto ammonta lo stock di beni immobili che cadranno in successione posseduti in Francia da residenti fiscali italiani?

Se lo **stock ufficiale** a costo storico è pari a circa 21 miliardi di euro (quello **stimato** pari a 50 miliardi di euro - vedi nota 2), ipotizzare un **valore doppio** (100 miliardi) non dovrebbe essere molto distante dal dato reale.

3.2) Criteri di determinazione dei valori in Francia

La determinazione del valore successorio in Francia rileva in quanto, come visto in precedenza, gli eredi devono "riportare" in Italia il valore in questione, che verrà quindi usato quale base imponibile ai fini della dichiarazione di successione in Italia.

Per una immediata comprensione delle modalità successorie in Francia si veda l'Esempio 1.

3.3) Il caso delle "SCI"

Interessante è l'esame della problematica legata alla "S.C.I." (*société civile immobilière*): trattasi di una società «à prépondérance immobilière», caratterizzata da un attivo costituito per più del 50% del suo valore da immobili (o da diritti su immobili)¹⁹.

Note:

16 "1. Sont considérées comme ayant leur domicile fiscal en France au sens de l'article 4 A:

a. Les personnes qui ont en France leur foyer ou le lieu de leur séjour principal;

b. Celles qui exercent en France une activité professionnelle, salariée ou non, à moins qu'elles ne justifient que cette activité y est exercée à titre accessoire;

c. Celles qui ont en France le centre de leurs intérêts économiques.

2. Sont également considérés comme ayant leur domicile fiscal en France les agents de l'Etat qui exercent leurs fonctions ou sont chargés de mission dans un pays étranger et qui ne sont pas soumis dans ce pays à un impôt personnel sur l'ensemble de leurs revenus."

17 L'articolo è il seguente: «Pour la liquidation des droits de mutations à titre gratuit, les immeubles, quelle que soit leur nature, sont estimés d'après leur valeur vénale réelle à la date de la transmission, d'après la déclaration détaillée et estimative des parties, sans distraction des charges, sauf, en ce qui concerne celles-ci, ce qui est dit aux articles 767 et suivants»...omissis...

18 Cfr. i documenti ufficiali BOI - PAT - ISF - 30-50-10-20120912 e BOI - PAT - ISF - 30-50-20 - 20120912.

19 È interessante rimarcare che l'attivo al quale fare riferimento concerne i soli immobili situati in Francia: ne consegue che la preponderanza immobiliare deve prendere in considerazione i soli immobili sul territorio francese (cfr. art. 164 B del C.G.I.: (segue)

Qual'è il problema che scaturisce da questa ri-qualificazione? Molto semplicemente trattasi di individuare il trattamento che viene riservato, nel contesto della fiscalità di una successione, alle quote che rappresentano il capitale sociale della "S.C.I.": si considerano beni mobili, oppure si equiparano ai beni immobili?

Se ci si riferisce alla fiscalità francese le "S.C.I." vengono trattate come immobili, venendo integralmente meno lo schermo societario: ad esempio la tassazione delle plusvalenze derivanti da una cessione di quote è la stessa applicabile agli immobili. La Convenzione, come visto in precedenza al punto 2, conferma questa impostazione: quindi la successione nelle quote di una "S.C.I." è tassata in Francia come se in successione cadesse un bene immobile.

In linea di massima, nell'ambito di una succes-

sione, il valore di trasferimento delle quote di una "S.C.I." è inferiore al valore del bene immobile da essa detenuto²⁰, stante il fatto che il controllo sul bene immobile è filtrato dallo schermo societario.

Note:

(segue nota 19)

"I. Sont considérés comme revenus de source française: a. Les revenus d'immeubles sis en France ou de droits relatifs à ces immeubles). Per avere una panoramica precisa della normativa sia civilistica sia fiscale, sulle società «immobiliari», cfr. Bruno Gouthiere, *Les impôts dans les affaires internationales*, 8ème édition, Editions Francis Lefebvre, 1er Mai 2010, pagg. 735 e segg. Inoltre, per una panoramica sulle "S.C.I." (Sociétés civiles immobilières) cfr. Massimo Boidi e Cristiano Lenti, La tassazione dei redditi delle SCI francesi e monegasche oggetto di "scudo fiscale" (in "Il fisco" n. 22 del 31 maggio 2010, pag. 1-3465). Per una panoramica, cfr. Alberto Crosti, Cessioni di partecipazioni e di immobili localizzati in Francia, *Fiscalità & Commercio Internazionale*, n. 5/2012, pagg. 19 e segg.

20 Cfr. Pascal Denos, *Guide pratique de la SCI*, Eyrolles, 2012, pagg. 20 et 21: si stima in un 10-20% il minor valore.

Esempio 1

- Il valore di mercato (valore venale) degli immobili posseduti congiuntamente in Francia dai coniugi Rossi, in comproprietà, ammonta ad euro 3.000.000;
- i Sig. Rossi sono fiscalmente domiciliati in Italia ai sensi della Convenzione tra Francia ed Italia per evitare la doppia imposizione in tema di imposta sulle successioni;
- il Sig. Rossi decede senza testamento;
- gli eredi sono il coniuge superstite ed i due figli;
- in precedenza non è stata effettuata alcuna donazione ai figli;²¹
- i figli sono nati dal matrimonio dei coniugi Rossi²²
- l'età del coniuge superstite è di anni 65: l'usufrutto è pari al 40% e la nuda proprietà è pari al 60%²³.

Al defunto gli eredi subentrano nel rispetto della seguente **gerarchia**:

1) coniuge superstite: il 50% dei beni sono già di sua proprietà; a fronte del 50% di proprietà del defunto coniuge, può esercitare la seguente opzione:

- acquisire la totalità dell'usufrutto sui beni caduti in successione: ai due figli rimane quindi l'intera nuda proprietà; oppure
- acquisire $\frac{1}{4}$ della proprietà della quota caduta in successione: i figli subentrano per i restanti $\frac{3}{4}$.

A seconda della scelta effettuata, si modifica il valore imponibile dei beni trasferiti ai figli.

Da un punto di vista fiscale, la **base imponibile** è determinata nel seguente modo²⁴:

1) coniuge: la quota destinata al coniuge superstite è integralmente esonerata dall'imposta di successione;

Note:

21 Mediante la donazione è possibile godere più volte (ogni dieci anni) delle franchigie fiscali a riduzione della base imponibile: se però la successione ha luogo entro i 10 anni dall'atto di donazione, la donazione rientra nella base imponibile successoria.

22 In presenza di figli nati da un precedente matrimonio il coniuge superstite ha diritto ad $\frac{1}{4}$ della proprietà ed i figli ai $\frac{3}{4}$: viene meno l'opzione per l'usufrutto sull'intera proprietà (...la position du conjoint survivant est plus délicate, car il n'a plus le choix: il reçoit un quart de la succession en pleine propriété).

23 <http://www.nuepropriete.fr/content/calcul-de-l-usufruit-fiscal-et-de-la-nue-propriete-fiscale-2012>: il valore dell'usufrutto è pari ad euro 600.000 e la nuda proprietà è pari ad euro 900.000. I vari scaglioni sono individuati dall'art. 669 del C.G.I. Si fa osservare che le tabelle italiane sono diverse: per una persona di anni 65 la percentuale è pari al 50%.

24 Cfr. *Succession & héritage*, Les guides de notre temps, édition 2011 - 2012.

2) figli: ciascun figlio gode, sull'eredità devolutagli, di un abbattimento pari ad euro 100.000²⁵. Quindi, il valore della successione destinata ai figli è determinata nel modo seguente:

prima ipotesi: il coniuge superstite opta per l'**usufrutto**:

- euro 3.000.000 - quota coniuge defunto euro 1.500.000 = valore dei beni caduti in successione euro 1.500.000;
- a fronte di una eredità pari ad euro 1.500.000 il valore dell'usufrutto è pari ad euro 600.000 (65 anni = 40%);

quindi, i due figli ereditano beni per euro 900.000: ogni figlio eredita quindi un patrimonio pari ad euro 450.000, valore che si abbatte di euro 100.000, determinando in euro 350.000 la base imponibile;

Seconda ipotesi: il coniuge superstite opta per l'acquisizione di ¼ della proprietà:

- il valore caduto in successione ammonta ad euro 1.500.000;
- euro 375.000 vanno imputati al coniuge superstite in esenzione fiscale;
- euro 1.125.000 ai figli: ciascuno quindi eredita euro 562.500.

Il valore ai fini fiscali ammonta, per ciascun erede, ad euro 462.500, valore di molto superiore al valore determinatosi nella prima ipotesi.

Per quanto concerne l'imposizione, la Tavola "A" che segue espone le aliquote impositive con riferimento al coniuge superstite ed ai figli: è di immediata evidenza che il peso dell'imposta di successione in Francia è di gran lunga superiore a quello esistente in Italia, raggiungendo il 45% su patrimoni di dimensione non certo eccezionale, tenendo presente che gli immobili sono valutati al valore di mercato.

Tavola A - Aliquote imposta di successione in Francia - Linea diretta

CALCUL DES DROITS DE DONATION ET DE SUCCESSION ENTRE PARENTS ET ENFANTS
Pour une donation consentie à compter de l'été 2011 ou un décès survenu à compter de l'été 2011 ⁽¹⁾

MONTANT DE LA DONATION ET DE LA SUCCESSION		IMPOSITION
Jusqu'à € 100.000	Exonération	
BARÈME D'IMPOSITION POUR LA PART TAXABLE DE LA DONATION ET DE LA SUCCESSION	TAUX D'IMPOSITION	CALCUL RAPIDE: MONTANT À SOUSTRAIRE
Inférieure à € 8.072	5%	€ -
Entre € 8.072 et € 12.109	10%	€ 404,00
Entre € 12.109 et € 15.932	15%	€ 1.009,00
Entre € 15.932 et € 552.324	20%	€ 1.806,00
Entre € 552.324 et € 902.838	30%	€ 57.038,00
Entre € 902.838 et € 1.805.677	40%	€ 192.464,00
Supérieure à € 1.805.677	45%	€ 282.748,00

Exemple: pour une donation* d'un appartement d'une valeur de € 300.000 faite par un père à son enfant, la part taxable est de: € 200.000 (300.000-100.000). Les droits de donation sont de € 38.194 (€ 200.000 x 20% - €1.806).

*On prend comme hypothèse qu'aucune donation n'a été faite au cours des dix années précédentes.

(1) Chaque parent peut donner en plus à chacun de ses enfants, une somme d'argent jusqu'à € 31.865, sans droits à payer. Mais pour cela, il faut que le donateur soit âgé de moins de 80 ans et que le bénéficiaire ait au moins 18 ans.

Nota:

²⁵ Il valore dell'abbattimento è stato stabilito dalla seconda LFR per il 2012: precedentemente, l'importo ammontava ad euro 159.325:

«Les députés ont validé l'article 4 du projet de loi de finances rectificative pour 2012 abaissant l'abattement sur les droits de mutation à titre gratuit de 159 325 à 100 000 euros par enfant. Les exonérations en faveur des conjoints survivants et la majoration spécifique pour les personnes handicapées sont maintenues. La réduction de l'abattement sur les successions et donations de 159 325 euros à 100 000 euros a été adoptée par l'Assemblée nationale jeudi 19 juillet»(Art. 779 du CGI Modifié par LOI n. 2012-958 du 16 août 2012 - art. 5 (V): I. Pour la perception des droits de mutation à titre gratuit, il est effectué un abattement de 100 000 € sur la part de chacun des ascendants et sur la part de chacun des enfants vivants ou représentés par suite de prédécès ou de renonciation).

La normativa italiana

La normativa italiana:

- a) da un punto di vista civilistico: nel caso da noi ipotizzato (coniuge superstite e due figli) attribuisce al coniuge superstite 1/3 ed ai due figli i 2/3. Vale anche in Italia la regola che il 50% di proprietà del coniuge superstite non cade in successione;
- b) da un punto di vista fiscale:
- concede una franchigia pari ad euro 1.000.000 per ogni erede (beneficiario) in linea diretta. Sul valore eccedente la fran-

chigia si applica l'aliquota del 4% (linea diretta); inoltre

- il valore sottoposto a tassazione è quello catastale opportunamente rivalutato.

È verosimile affermare, quindi, che in un numero di casi molto elevato, gli eredi in linea diretta non sosterranno **alcun onere a titolo di successione** (a parte, per gli immobili, le tasse di voltura dei beni).

Successione transfrontaliera: conseguenze operative

Rimane, infine, da esplorare la fase operativa di una successione transfrontaliera:

Casi pratici

La Tavola "B" presenta alcuni ipotetici casi, relativi alla proprietà in Francia ed in Italia di immobili da parte del contribuente Rossi. Si determinano le imposte consolidate finali, tenendo presente che:

- per i beni in **Francia** il valore di riferimento è il **valore di mercato**;
- mentre per l'**Italia** il **valore** assunto è il **catastale rivalutato**.

1) La famiglia Rossi non possiede in Italia altri beni

In questo caso soli i beni situati in Francia entrano nella successione in Italia al valore dichiarato: i valori riportati in Italia dai tre eredi godono della franchigia di € 1.000.000 ciascuno²⁶. Di fatto, quindi, non verrà corrisposta alcuna imposta di successione in Italia. Nessun credito d'imposta è concesso a fronte delle imposte corrisposte in Francia.

2) La famiglia Rossi possiede in Italia altri beni immobili - valore catastale: € 1.800.000 (cointestati ai coniugi Rossi) (oltre agli immobili in Francia)

In accordo alla normativa italiana²⁷ si verificherebbe la seguente situazione, limitatamente ai beni localizzati in Italia:

- a) 50%: è già del coniuge superstite;
- b) del 50% residuo:
- 1/3 va al coniuge superstite: € 300.000;
 - 2/3 ai figli: € 600.000.

I valori sopra indicati devono venire integrati dai valori determinati per la successione in Francia. Anche in questo caso, grazie alla forte franchigia concessa dalla nostra normativa, in Italia non vi è alcuna base tassabile.

3) La famiglia Rossi possiede in Italia immobili il cui valore catastale è pari ad € 4.800.000 (cointestati ai coniugi Rossi) (oltre agli immobili in Francia per un valore di € 3.000.000)

In questo caso i due figli, pur godendo dell'abbattimento di € 1.000.000 ciascuno, hanno una base imponibile in Italia. Queste sono le conseguenze:

- a) in primo luogo il valore dei beni immobili ereditati in Francia è espresso al valore di mercato, valore di partenza per la determinazione della base imponibile francese: quindi, di gran lunga superiore al valore catastale italiano;
- b) inoltre la franchigia concessa ai figli in Francia quali eredi è pari ad 1/10 della pari franchigia concessa in Italia. Dalla Francia quindi arriva un imponibile da sottoporre a tassazione in Italia, per lo meno per i figli;
- c) di contro, però la quota di spettanza del coniuge superstite è esonerata, a prescindere dalla opzione esercitata (usufrutto piuttosto che 1/4 di proprietà), stante il fatto che il coniuge "trascina" dalla Francia un imponibile "zero".

La somma dei due imponibili origina in Italia una tassazione, pur se molto bassa: occorre a questo punto però stabilire se il debito fiscale verso l'Amministrazione italiana deve essere corrisposto oppure se il contribuente Rossi ha diritto a compensare il debito con le imposte già corrisposte in Francia (vedi oltre).

Se i Rossi avessero posseduto i medesimi immobili solo in Italia, molto verosimilmente nessuna imposta in Ita-

Note:

²⁶ La normativa di riferimento è l'art. 2, commi da 47 a 53, della Legge 24 novembre 2006, n. 286.

²⁷ Il riferimento è al nostro Codice Civile, ed in particolare all'art. 581: "Concorso del coniuge con i figli: quando con il coniuge concorrono figli legittimi o figli naturali, o figli legittimi e naturali, il coniuge ha diritto alla metà dell'eredità, se alla successione concorre un solo figlio, e ad un terzo negli altri casi".

lia sarebbe stata liquidata, stante il fatto che in primo luogo i beni sarebbero stati presi in considerazione al loro valore catastale (anziché al valore di mercato), e, in secondo luogo, che le franchigie di € 3.000.000 (sui tre eredi) avrebbero annullato il valore catastale di partenza.

4) La famiglia Rossi possiede in Francia beni immobili per € 7.000.000 ed in Italia beni immobili per un valore catastale pari ad € 4.800.000

A maggior ragione, il valore molto alto importato dalla Francia origina in Italia la tassazione in capo ai figli, tenuto conto che il coniuge superstite continua a godere di una totale esenzione.

5) Il recupero delle imposte pagate in Francia

La Tavola "A", che indica le aliquote di tassazione alle quali sono sottoposti i beni in Francia, consente di stabilire a quanto ammonta il costo fiscale della successione. Immediata è la constatazione di un **enorme differenziale** esistente tra le aliquote applicate in Italia (molto basse: 4%) e quelle estremamente elevate applicate in Francia, che vanno da un minimo del 5% al 45%, al limite dal divenire espropriative.

In che misura possono essere accreditate le imposte corrisposte in Francia nei confronti delle imposte italiane? Il riferimento è all'art. 11 del Testo convenzionale, al quale fa rinvio la norma domestica (D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, art. 26): il credito di imposta recuperabile è pari al massimo all'imposta che si determinerebbe in Italia sui beni siti in Francia.

Esempio: con riferimento al caso 4-B (erede: figlio) il carico fiscale italiano sull'imponibile francese ammonta ad € 48.500 (pari al 4% di € 1.212.500) - dato che l'imposta determinata in Italia ammonta ad € 40.500, il massimo credito compensabile è pari all'imposta italiana. Ne consegue che il costo fiscale globale è pari alle imposte pagate in Francia. In linea di massima il debito fiscale verso l'Italia è **sempre compensato** con le imposte corrisposte alla Francia.

Particolare attenzione va data al fatto che l'imposta liquidata in Francia, al fine di una sua compensazione con l'imposta italiana, debba essere **effettivamente pagata**²⁸: questa condizione potrebbe generare problemi nel caso in cui, stante l'alta tassazione applicata in Francia, gli eredi ricorressero ad una dilazione nel pagamento delle imposte. Sembrerebbe che la nostra Amministrazione, nel rispetto della norma, che esige il pagamento come condizione per la compensabilità, riconosca all'erede il recupero delle imposte pagate all'estero solo a fronte delle rate effettivamente pagate.

- come si devono dichiarare i beni immobili siti all'estero e caduti in successione?
- quali tasse si devono corrispondere in Italia per la trascrizione del passaggio successorio sui beni siti all'estero?
- dove si indica che sono state già pagate imposte all'estero?

Prendiamo in considerazione in primo luogo le **formalità dichiarative** da effettuarsi in Francia:

- a) gli eredi Rossi, con l'assistenza di un notaio francese, devono inviare la dichiarazione successoria al "Centro dei non residenti" (Parigi), entro 6 mesi dal decesso (se avvenuto in Francia) o un anno (se avvenuto fuori dalla Francia);

In Italia:

- a) gli eredi devono presentare la dichiarazione successoria includendo nella medesima gli immobili ereditati in Francia, con il riferimento alla dichiarazione resa ai fini delle imposte di successione in Francia;
- b) alla medesima si allega copia della dichiarazione successoria redatta dal Notaio francese (atto di notorietà);

- c) gli eredi devono potere dimostrare il pagamento delle imposte in Francia oppure che il medesimo è in corso, qualora si chiedano dilazioni;²⁹
- d) nessuna formalità va adempiuta in Italia con riferimento al Catasto stante il fatto che gli immobili sono situati all'estero;
- e) l'imposta italiana viene determinata e compensata con quella già corrisposta in Francia;
- f) infine separare la dichiarazione dei soli beni posseduti in Francia da quella dei beni posseduti in Italia sarebbe opportuno.

Note:

28 D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, art. 26 comma 1 - lett. b: "Dall'imposta determinata a norma degli articoli precedenti si detraggono: le imposte pagate ad uno Stato estero, in dipendenza della stessa successione ed in relazione a beni esistenti in tale Stato, fino a concorrenza della parte dell'imposta di successione proporzionale al valore dei beni stessi, salva l'applicazione di trattati o accordi internazionali".

29 Con riferimento ad una esperienza professionale, è stata negata la compensazione tra le imposte italiane e quelle corrisposte in Francia, in quanto la richiesta di dilazione nel pagamento delle imposte in Francia non è ritenuta idonea a soddisfare le condizioni richieste dalla normativa.

Tavola B - Quantificazione del carico fiscale consolidato

Eredi		Valore	Imponibile	Abbatimenti	Imponibile	FRANCIA	Imposte	Imponibile	Imponibile	Franchigie	Imponibile	Imposte			
			Lordo FRANCIA	FRANCIA	Netto FRANCIA	Aliquote FRANCIA	FRANCIA	ITALIA	Consolidato	ITALIA	ITALIA	Su impon.FR	Rec.in IT	Consolidate	
SOLO IMMOBILI IN FRANCIA		3.000.000										4%			
caso 1-a	Prima ipotesi: usufrutto al coniuge superstite														
	coniuge superstite		600.000	600.000											
	primo figlio		450.000	100.000	350.000	20	68.194		350.000	350.000				68.194	
	secondo figlio		450.000	100.000	350.000	20	68.194		350.000	350.000				68.194	
	Seconda ipotesi: ¼ al coniuge superstite														
caso 1-b	coniuge superstite		375.000	375.000											
	primo figlio		562.500	100.000	462.500	20%	90.694		462.500	462.500				90.694	
	secondo figlio		562.500	100.000	462.500	20%	90.694		462.500	462.500				90.694	
			1.500.000		925.000										
CON IMMOBILI IN ITALIA															
caso 2-a		valore catastale riv. prima ipotesi: usufrut- to al coniuge superstite	1.800.000												
	coniuge superstite		600.000	600.000				300.000	300.000	300.000					
	primo figlio		450.000	100.000	350.000	20%	68.194	300.000	650.000	650.000	-	-		68.194	
	secondo figlio		450.000	100.000	350.000	20%	68.194	300.000	650.000	650.000	-	-		68.194	
								900.000	1.250.000	1.600.000					
caso 2-b		seconda ipotesi: 1/4 al coniuge superstite													
	coniuge superstite		375.000	375.000				300.000	300.000	- 300.000	-	-			
	primo figlio		562.500	100.000	462.500	20%	90.694	300.000	762.500	-762.500	-	-		90.694	
	secondo figlio		562.500	100.000	462.500	20%	90.694	300.000	762.500	762.500	-	-		90.694	
			1.500.000		925.000			900.000	1.825.000	1.825.000					
caso 3-a		valore catastale riv. prima ipotesi: usufrutto al coniuge superstite	4.800.000												
	coniuge superstite		600.000	600.000				800.000	800.000	800.000	-				
	primo figlio		450.000	100.000	350.000	20%	68.194	800.000	1.150.000	1.000.000	150.000	6.000	14.000	6.000	68.194

	secondo figlio	450.000	100.000	350.000	20%	68.194	800.000	1.150.000	1.000.000	150.000	6.000	14.000	6.000	68.194
caso 3-b	seconda ipotesi: 1/4 al coniuge superstite													
	coniuge superstite	375.000	375.000	-			800.000	800.000	800.000	-				
	primo figlio	562.500	100.000	462.500	20%	90.694	800.000	1.262.500	1.000.000	262.500	10.500	18.500	10.500	90.694
	secondo figlio	562.500	100.000	462.500	20%	90.694	800.000	1.262.500	1.000.000	262.500	10.500	18.500	10.500	90.694
caso 4-a	Valore immobile in Francia	7.000.000,00												
	valore catastale riv. prima ipotesi: usufrutto al coniuge superstite	4.800.000,00												
	coniuge superstite	1.400.000	1.400.000	-			800.000	800.000	800.000	-				
	primo figlio	1.050.000	100.000	950.000	40	187.536	800.000	1.750.000	1.000.000	750.000	30.000	38.000	30.000	187.536
	secondo figlio	1.050.000	100.000	950.000	40	187.536	800.000	1.750.000	1.000.000	750.000	30.000	38.000	30.000	187.536
caso 4-b	Seconda ipotesi: ¼ al coniuge superstite													
	coniuge superstite	875.000	-875.000				800.000	800.000	800.000	-				
	primo figlio	1.312.500	100.000	1.212.500	40	292.536	800.000	2.012.500	1.000.000	1.012.500	40.500	48.500	40.500	292.536
	secondo figlio	1.312.500	100.000	1.212.500	40	292.536	800.000	2.012.500	1.000.000	1.012.500	40.500	48.500	40.500	292.536
		3.500.000	1.075.000	2.425.000			2.400.000	4.825.000	2.800.000	2.025.000				

Successioni nell’Unione Europea

Seppur sinteticamente, è interessante fare un accenno a ciò che l’Unione Europea sta facendo in merito alle successioni. Di seguito vengono indicati alcuni documenti cardine:

- Com. stampa n. IP/11/1551 del 15 dicembre 2011 – Commissione UE – La Commissione propone misure per far fronte ai problemi inerenti all’imposta di successione transfrontaliera;
- 15 Dicembre 2011: raccomandazione n. 2011/856/UE (GUUE serie L n. 336 del 20 dicembre 2011 – entrata in vigore 9 gennaio 2012): misure intese ad evitare la doppia imposizione in materia di successioni
- 7 giugno 2012: adozione da parte del Consiglio dell’Unione Europea del regolamento relativo alla legge applicabile, al riconoscimento ed alla esecuzione delle decisioni e degli atti pubblici in materia di successioni, ed alla creazione di un certificato successorio europeo³⁰. Il regolamento è stato pubblicato sulla GUUE n. 201/107 del 27 luglio 2012.

Conclusioni

Siamo in grado ora di trarre alcune conclusioni sulle successioni transfrontaliere Francia – Italia:

- 1) la **tassazione** successoria nei confronti dei **figli è molto alta in Francia**;
- 2) in compenso il **coniuge superstite** gode in Francia di una **integrale esenzione da tassazione**: ne consegue che nessuna base imponibile è quantificata in Francia e conseguentemente in Italia. Di fatto, quindi, il coniuge superstite fiscalmente residente in Italia, a fronte di beni situati in Francia e caduti in successione, gode di una totale esenzione da imposta di successione;
- 3) inoltre, **l’opzione concessa sempre al coniuge superstite di scegliere un regime successorio piuttosto che un altro** permette di abbattere notevolmente la tassazione in Francia³¹: se l’età del decesso non è molto

Note:
30 Cfr. Comunicato stampa del Consiglio Nazionale dei Notai dell’Unione europea, 11 giugno 2012.
31 L’esempio H indica in € 292.536 le imposte di successione in Francia contro € 187.536 previste dal caso G.

alta (ad esempio dai 61 ai 70 anni), l'usufrutto è stimato al 40% del valore pieno. Questo sta a significare che gli eredi saranno tassati sul 60%, inferiore in ogni caso all'altra opzione che imputa a loro il 75% (dato che al coniuge superstite spetta il 25%). L'opzione per l'usufrutto appare, inoltre, da un punto di vista pratico, meglio risolvere i problemi derivanti da una frammentazione della proprietà che si ha in Italia all'atto della successione (1/3 al coniuge e 2/3 se due o più figli);

4) i diversi criteri, del valore di mercato (Francia) e del valore catastale rivalutato (Italia), originano un "delta" positivo rilevante a favore dell'Italia: al medesimo si aggiungono le **aliquote, decisamente molto più elevate in Francia;**

5) di nuovo emerge la difficoltà da parte dell'Italia di gestire, per i beni immobili, la conversione dei valori dei beni immobili all'estero in accordo alla regolamentazione italiana, del tutto peculiare. Il problema esiste per l'IVIE³², e si ripropone per l'imposta di successione: per quale ragione il soggetto che ha investito all'estero è tassato (in Italia) sul valore di mercato (come per la Francia), mentre il soggetto che ha effettuato un investimento di pari valore in Italia è tassato sul catastale? In effetti la problematica è notevolmente attenuata dal fatto che, in **linea diretta**, la **normativa italiana è estremamente favorevole** (aliquote molto basse e franchigie molto alte): in linea di principio, però, il diverso trattamento esiste ed è discriminatorio;

6) **il regime successorio fiscale italiano fa dell'Italia un Paese molto attraente per gli eredi, per lo meno se comparato con il regime francese:** poter pianificare la successione ed il luogo ove i beni sono posseduti, se non altro limitatamente ai beni trasferibili (ad esempio depositi) permette di risparmiare importi realmente consistenti. In questo contesto lasciare cadere in successione in Francia beni per valori ingenti potrebbe rive-

larsi una strategia errata e molto onerosa, in particolare se non vi sono eredi in linea diretta: all'approssimarsi di un'età definibile come "critica" vendere i beni immobili riportando il capitale in Italia permetterebbe di ridurre sensibilmente, se non annullare, la tassazione.

Un **esempio** rende bene l'idea: un immobile sito in Provenza, e dichiarato in successione in Francia per euro 720.000 origina in capo all'erede, la sorella del defunto, una imposizione pari ad euro 312.157: il tasso impositivo raggiunge il **43,70%.**

Nota:

³² Il criterio della moltiplicazione del RMO per il parametro 160, finalizzato a rendere simili i criteri di tassazione IVIE ed IMU non funziona per la Francia: i valori che si ottengono sono molto prossimi al valore di mercato. Cfr. AIDC, Sezione di Milano, Seminario *Gli immobili all'estero*, Milano, 31 gennaio 2013.