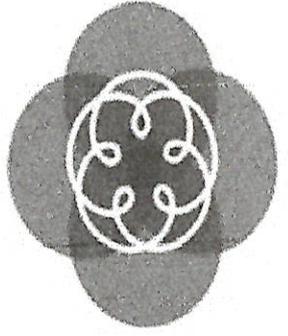


1-2-3



**ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI**

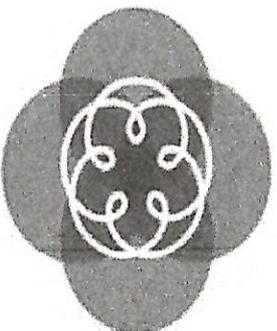
M I L A N O

**FISCALITÀ IMMOBILIARE FRANCESE
E RIFLESSI DICHIARATIVI IN
ITALIA**

Dott.ssa Simona BIANCIARDI
Dottore Commercialista ODCEC di Milano ed
"Expert-Comptable" OEC di Tolosa

Dott. Mauro MICHELINI
Dottore Commercialista ODCEC di Milano ed
"Expert-Comptable" OEC di Marsiglia

11 LUGLIO 2023



**ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI**

M I L A N O

Sommario

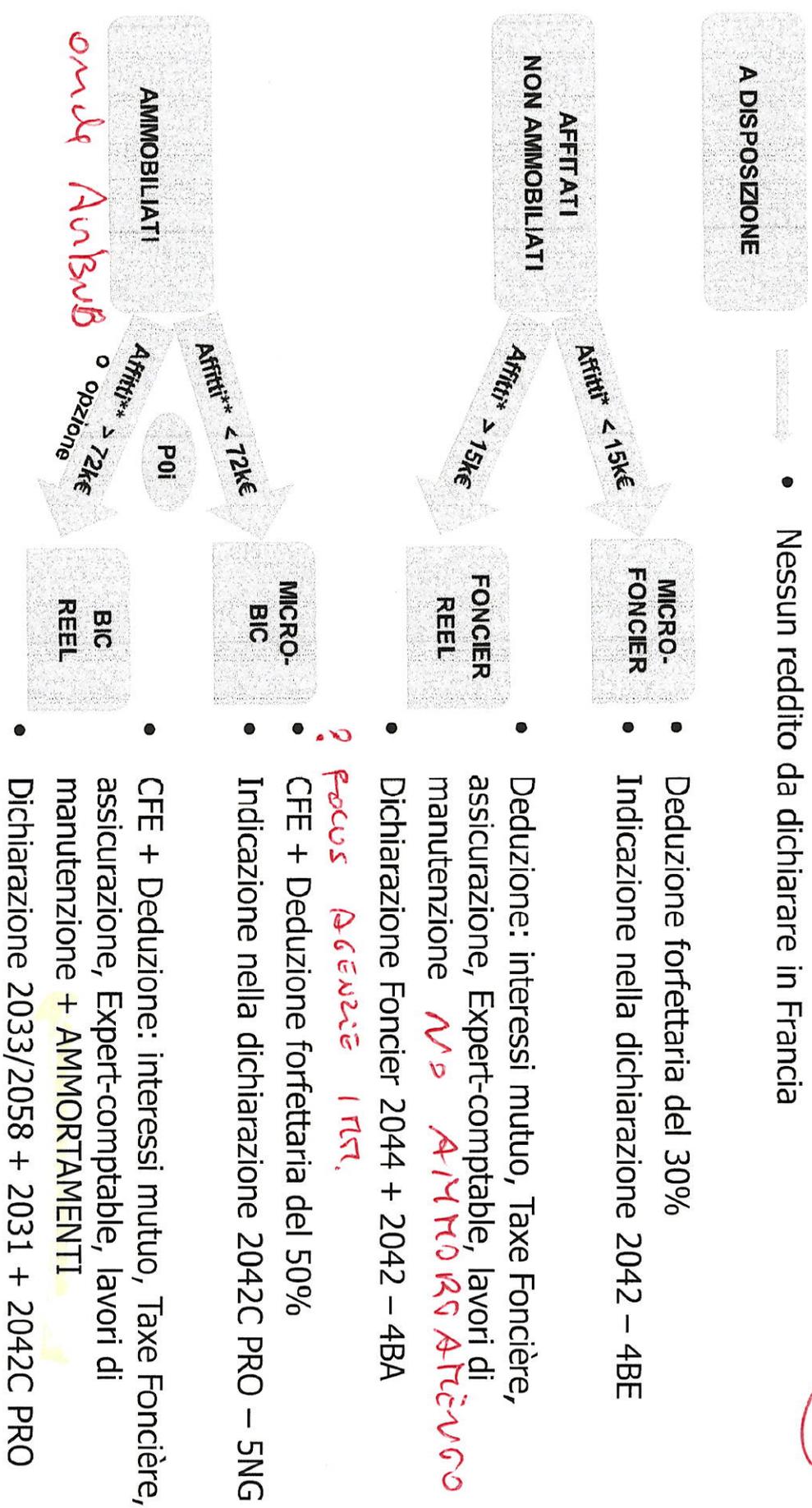
Beni francesi detenuti da:

- 1) Persone Fisiche**
- 2) SCI (Société Civile Immobilière)**
- 3) Società italiane**

Ricordiamo ai gentili colleghi che purtroppo in materia di fiscalità internazionale rimane difficile avere delle certezze interpretative generalizzate in quanto la giurisprudenza in materia è molto limitata. Quanto riportato nel seguente documento si basa sull'esperienza personale dei relatori e ogni caso concreto che si dovesse presentare deve essere analizzato nel dettaglio avendo a riferimento i seguenti articoli del TUIR: Art 67, Art 70 c2, Art 73 lettera d, Art 165.

Beni francesi detenuti da persone fisiche : FRANCIA

①



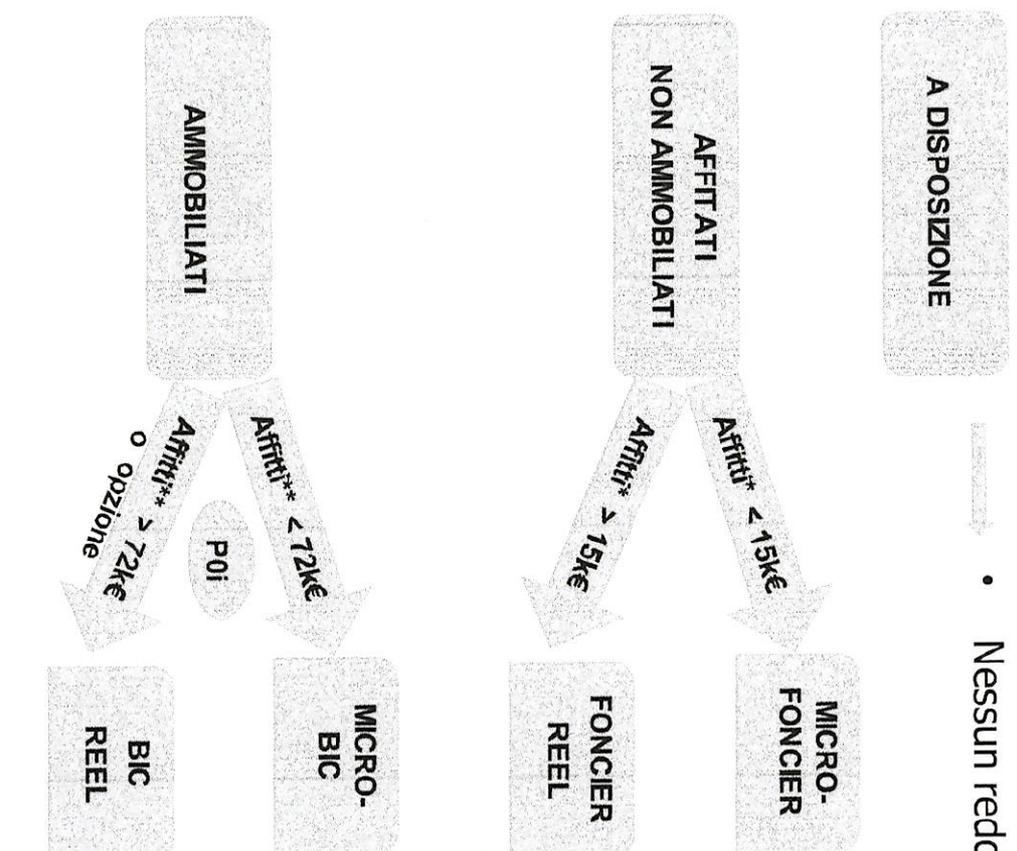
- Dichiarazione «una-tantum» «Gerer mes biens immobiliers» per dichiarare l'occupazione del bene al fine della Taxe d'Habitation entro il 31/07/2023 via sito impots.gouv.fr (da rifare in caso di modifiche)
- Taxe Foncière per il proprietario + Taxe Habitation per il proprietario se il bene non è residenza principale inquilino
- IFI se valore venale di tutti beni immobili francesi della coppia (o usufruttuari) > 1,3€M

Per tutti gli immobili :

- Deduzione forfettaria del 30%
- Indicazione nella dichiarazione 2042 – 4BE
- Deduzione: interessi mutuo, Taxe Foncière, assicurazione, Expert-comptable, lavori di manutenzione **NO AMMORTAMENTO**
- Dichiarazione Foncier 2044 + 2042 – 4BA
- **? focus Agenzie IFR.**
- CFE + Deduzione forfettaria del 50%
- Indicazione nella dichiarazione 2042C PRO – 5NG
- CFE + Deduzione: interessi mutuo, Taxe Foncière, assicurazione, Expert-comptable, lavori di manutenzione + AMMORTAMENTI
- Dichiarazione 2033/2058 + 2031 + 2042C PRO

* Affitti senza «provision pour charges» anticipate dall'inquilino
** Totale affitti incassati comprensivi di «provision pour charges» anticipate dall'inquilino

Beni francesi detenuti da persone fisiche : ITALIA



- Nessun reddito da dichiarare in Italia

- REDDITI DIVERSI : RL12 O D4
- BASE IMPONIBILE ITALIANA = BASE FRANCESE
- RECUPERO IMPOSTE FRANCESI (ART 165 TUIR) TRAMITE QUADRO CE E QUADRO G4
- ATTENZIONE ALLO SFASAMENTO TEMPORALE DEL PRIMO ANNO DI IMPOSTE FRANCESI IN CUI NON SI RIESCONO A PAGARE DEGLI ACCONTI DI IMPOSTA IN FRANCIA

• Interpelli:

- PS:
 - <https://www.michelinimauro.com/files/file/en/1642080385-1735-1.pdf>
 - RL12:
 - <https://www.michelinimauro.com/files/file/en/1596705435-1534-1.pdf>

Per tutti gli immobili Modulo RW per IVE:

- Base IVE = costo o rendita catastale rivalutata da Avis de TF (Calcolo dell'IVE | Taxe fonciere - Taxe d'habitation - IVE (michelinimauro.it))
- Credito per Taxe Foncière e IFI pagata in FRANCIA

* Affitti senza «provision pour charges» anticipate dall'inquilino

** Totale affitti incassati comprensivi di «provision pour charges» anticipate dall'inquilino



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

Beni francesi detenuti da SCI : FRANCIA

X Soci non PF

PF

Dice

01 tempo

per un

02 446

04586 x MC

B. E.

2

A DISPOSIZIONE GRATUITA SOCI

SCI MC = solo 2746

SCI A IR CON SOCI PF

PAIS. ACC. 15%

REV FONCIERS

SCI à ITR non puo' fare affitti immobiliari > del 10% degli affitti totali, altrimenti passaggio all'IS con assimilazione a cessazione di attività

SCI AIS

BIC IS

- Dichiarazione 2072
- Nessun reddito imponibile in Francia
- Società trasparente : reddito imponibile in Francia anche se non distribuito
- Dichiarazione 2072 per la SCI + 2042/2044 per soci
- Reel: interessi mutuo, Taxe Foncière, assurance, Expert-comptable, lavori di manutenzione (ammortamenti si possono contabilizzare ma non sono deducibili)
- Società dotata di personalità giuridica distinta da quella dei soci
- Dichiarazione 2033/2058 + 2065 + 2042 per soci se dividendi + CRL su affitti di immobili costruiti da più di 15 anni *2,5% over e vita*
- Deduzione: interessi mutuo, Taxe Foncière, assicurazione, Expert-comptable, lavori di manutenzione + AMMORTAMENTI
- IVA per hoteliere o affitto di azienda o laboratori clinici detati di attrezzature
- 15% di ritenuta d'acconto lato francese + 2777-SD

Per tutte gli immobili tramite SCI :

- Dichiarazione «una-tantum» «Gerer mes biens immobiliers» per dichiarare l'occupazione del bene al fine della Taxe d'Habitation entro il 31/07/2023 via sito impots.gouv (da rifare in caso di modifiche)
- Taxe Foncière per SCI + Taxe Habitation per il proprietario se il bene non è residenza principale inquilino
- IFI se valore venale di tutti beni immobili francesi della coppia (o usufruttuari) > 1,3€M
- Necessità di tenere contabilità, approvare bilancio e dare data certa a finanziamento soci

RIS. ACC. 15%
SI
PERCHÉ ALL'IS
DICI. 2777-SD

Se sono socio di cop. / et. FA lo 2065 e non meno il reddito per SCI IR

SOCIETÀ IMMOBILIARE ONL
AGG. FINANZ. SOCI = 25
CIC. SANDESE DA FARE LA DICI. 2062 sol. EV. 10% RINACC



ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI

Beni francesi detenuti da SCI : ITALIA

A DISPOSIZIONE
GRATUITA A SOCI

- Nessun reddito imponibile in Italia

SCI
A IR CON SOCI PF

- Società estere considerate tutte soggetti IRES dalla normativa interna italiana (Art 73 d) TUIR)
- La tassazione dei soci italiani non avviene per trasparenza ma al momento dell'effettiva distribuzione degli utili
(<https://www.micheliniimauro.com/files/file/en/1597392688-1548-1.pdf>):

- A partire da gennaio 2018 dividendi in quadro RM, aliquota del 26% e impossibilità di recuperare le imposte francesi
- Se dividendi antecedenti al 2018 verificare la normativa in vigore al momento della distribuzione (quote qualificate e non qualificate)

SCI
A IS

- Finanziamento soci infruttifero alla SCI: monitoraggio
- IVA/E: quota capitale della SCI

Per tutti gli immobili Modulo RW:



Beni francesi detenuti da società italiane: **FRANCIA** 3

A DISPOSIZIONE GRATUITA SOCI

- Se società a l'IRRES: Dichiarazione 2065 sull'imposta delle società (IS) in base a una rendita stimata tra il 3% e il 7% del valore venale del bene immobile e deduzione interessi mutuo, Taxe Foncière, assicurazione, Expert-comptable, lavori di manutenzione + ammortamenti + CRL

• Se società all'IRPEF: Dichiarazione 2072 per dichiarare assenza di reddito
o. 2746 X B.2 - mesi x 55.

AFFITTI AMMOBILIATO O NO

- Se società a l'IRRES: Dichiarazione 2065 + CRL
- Se società all'IRPEF: Dichiarazione 2072

VALORI DA INDICARE

*2746 - valore venale
 2065 - corrette e + nei sede spello al'0510
 Redditi SC. + no fisco, Errori osservazioni o
 mesi*

Per tutte gli immobili tramite società italiane:

- Dichiarazione «una-tantum» «Gener mes biens immobiliers» per dichiarare l'occupazione del bene al fine della Taxe d'Habitation entro il 31/07/2023 via sito impots.gouv (da rifare in caso di modifiche) *NO TERRAV.*
- Taxe Foncière + Taxe Habitation per il proprietario se il bene non è residenza principale inquilino
- IFI se valore venale di tutti beni immobili francesi > 1,3€M
- Dichiarazione 2746 per dichiarare i beneficiari effettivi o pagamento 3%

*NON LIBERARNO ALLA ALTRA
 MANIPOLAZIONE*

Beni francesi detenuti da società italiane: ITALIA

A DISPOSIZIONE
GRATUITA SOCI

- Non ci sono redditi dichiarabili in Italia
- Attenzione ad eventuali società italiane soggette agli obblighi per le società di comodo

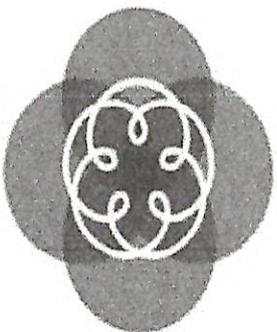
AFFITTI
AMMOBILIATO O NO

- Se società a l'IRRES: reddito francese da integrare secondo le regole contabili e fiscali italiane
- Se società all'IRPEFF: RL7 del Modello Redditi SP

Quadro RW:

- Attenzione società semplice con immobile in Francia paga l'IVIE





ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

Grazie per l'attenzione

Dispositivo dell'art. 67 TUIR

1. Sono redditi diversi se non costituiscono redditi di capitale ovvero se non sono conseguiti nell'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali o da società in nome collettivo e in accomandita semplice, né in relazione alla qualità di lavoratore dipendente:

a) le plusvalenze realizzate mediante la lottizzazione di terreni, o l'esecuzione di opere intese a renderli edificabili, e la successiva vendita, anche parziale, dei terreni e degli edifici;

b) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni, esclusi quelli acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari, nonché, in ogni caso, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. In caso di cessione a titolo oneroso di immobili ricevuti per donazione, il predetto periodo di cinque anni decorre dalla data di acquisto da parte del donante⁽¹⁾;

c) le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di partecipazioni qualificate. Costituisce cessione di partecipazioni qualificate la cessione di azioni, diverse dalle azioni di risparmio, e di ogni altra partecipazione al capitale od al patrimonio delle società di cui all'articolo 5, escluse le associazioni di cui al comma 3, lettera c), e dei soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettere a), b) e d), nonché la cessione di diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite le predette partecipazioni, qualora le partecipazioni, i diritti o titoli ceduti rappresentino, complessivamente, una percentuale di diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria superiore al 2 o al 20 per cento ovvero una partecipazione al capitale od al patrimonio superiore al 5 o al 25 per cento, secondo che si tratti di titoli negoziati in mercati regolamentati o di altre partecipazioni. Per i diritti o titoli attraverso cui possono essere acquisite partecipazioni si tiene conto delle percentuali potenzialmente ricollegabili alle predette partecipazioni. La percentuale di diritti di voto e di partecipazione è determinata tenendo conto di tutte le cessioni effettuate nel corso di dodici mesi, ancorché nei confronti di soggetti diversi. Tale disposizione si applica dalla data in cui le partecipazioni, i titoli ed i diritti posseduti rappresentano una percentuale di diritti di voto o di partecipazione superiore alle percentuali suindicate. Sono assimilate alle plusvalenze di cui alla presente lettera quelle realizzate mediante:



Vedi 2048. 1772 omk x 55/54/50C.

FINALE

- 1) differenze SCI FR e IR.
- 2) il valore di onere dello stesso obve presento in caso e reintegrare nel bilancio simulato del valore venale dei beni immobili (2 spese)

1

Dispositivo dell'art. 70 TUIR

1. I censi, le decime, i quartesi e gli altri redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente, ancorché consistenti in prodotti del fondo o commisurati ad essi, e i redditi dei beni immobili situati nel territorio dello Stato che non sono e non devono essere iscritti in catasto con attribuzione di rendita, concorrono a formare il reddito complessivo nell'ammontare e per il periodo di imposta in cui sono percepiti.

2. 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 o, in caso di difformità dei periodi di imposizione, per il periodo di imposizione estero che scade nel corso di quello italiano. I redditi dei fabbricati non soggetti ad imposte sui redditi nello Stato estero concorrono a periodo di imposta, ridotto del 15 per cento a titolo di deduzione forfetaria delle spese.

MC

MC

↓
DALL'AVIS D'IMPOSTE
NON DELLA DICHIARAZIONE

d) le società e gli enti di ogni tipo, compresi i trust, con o senza personalità giuridica, non residenti nel territorio dello Stato.

② ③

X SCI MONEGASCA con
mobili FRANCIA

2746 SI

2065 NO