



ORDINE DEI  
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O

# FISCALITÀ IMMOBILIARE FRANCESE E RIFLESSI DICHIARATIVI IN ITALIA

**Dott.sa 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

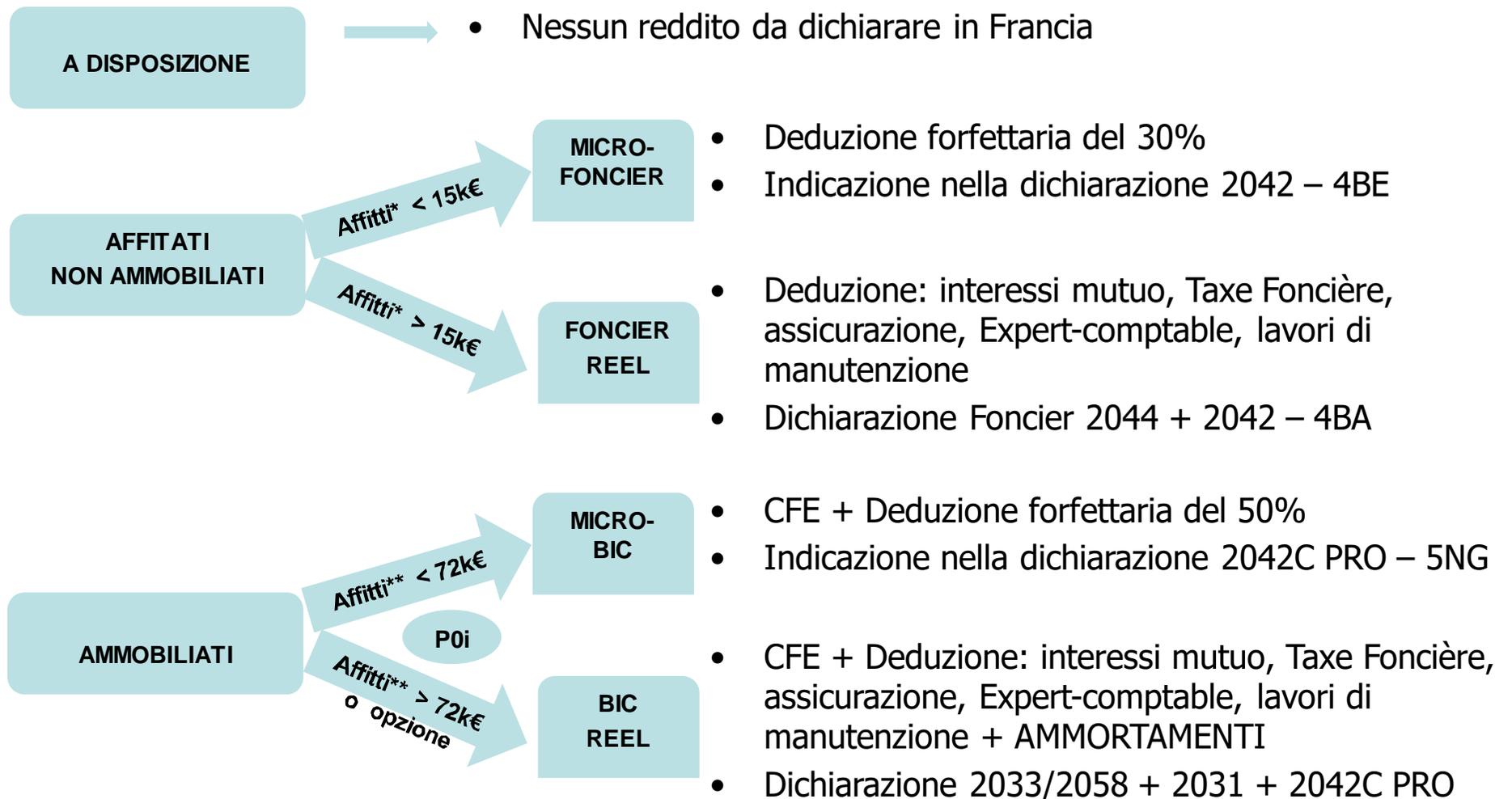
Beni francesi detenuti da:

- 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 é 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



Per tutti gli immobili :

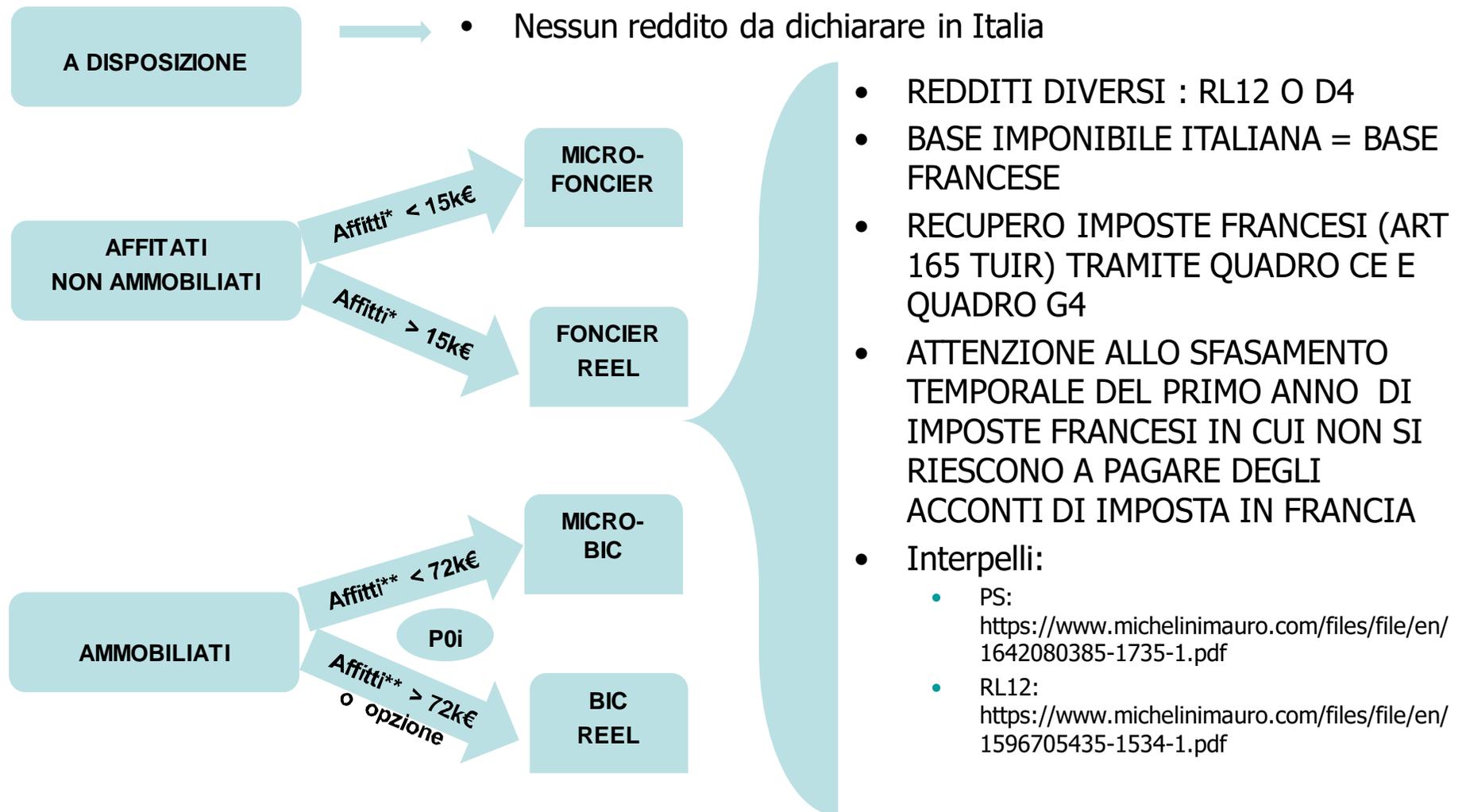
- Dichiarazione «una-tantum» «Gerer mes biens immobilier» per dichiarare l'occupazione del bene al fine della Taxe d'Habitation entro il 31/07/2023 via sito [impots.gouv](http://impots.gouv) (da rifare in caso di modifiche)
- Taxe Foncière per il proprietario + Taxe Habitation per il proprietario se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

\* 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



Per tutti gli immobili Modulo RW per IVIE:

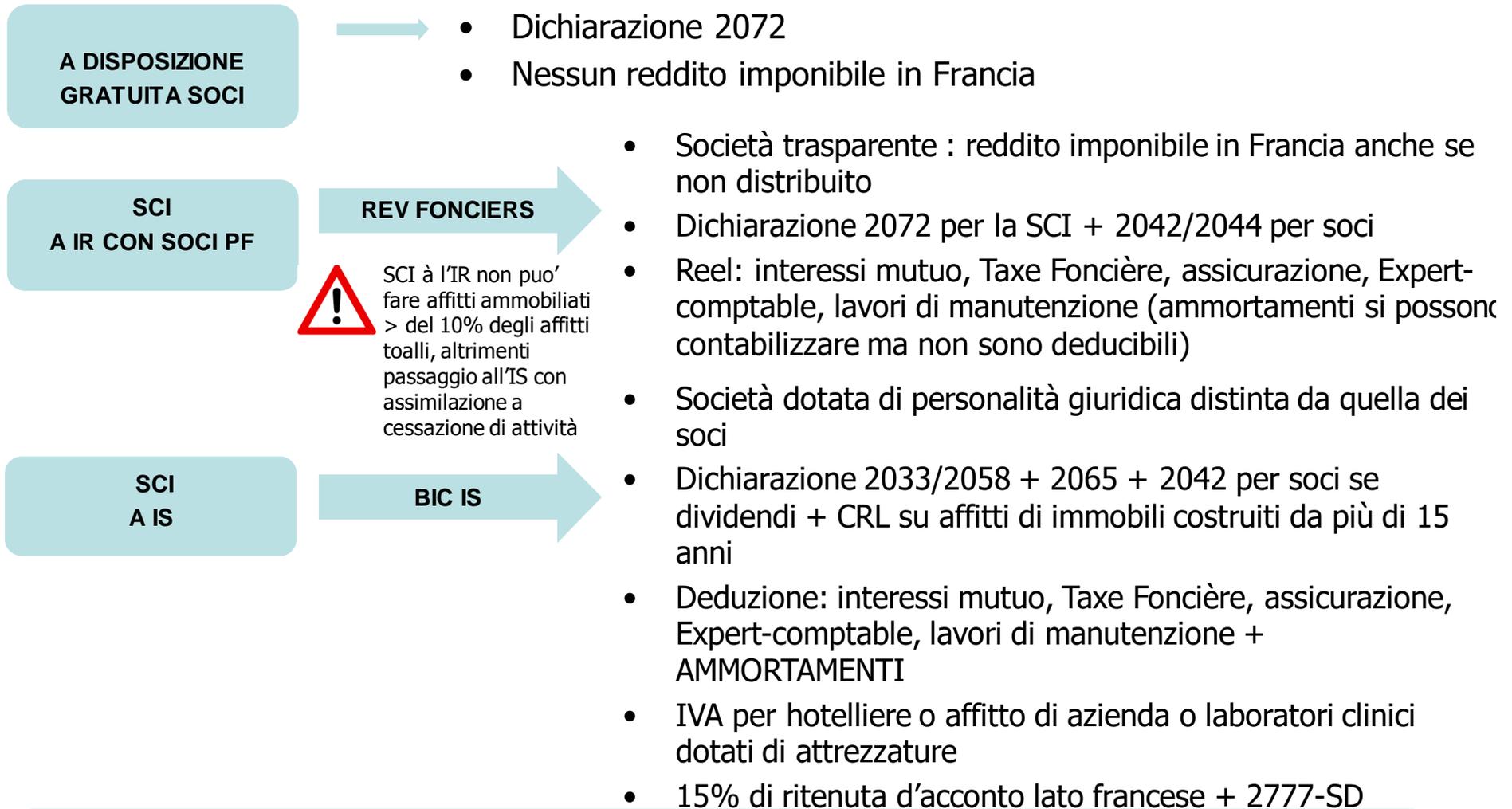
- Base IVIE = costo o rendita catastale rivalutata da Avis de TF ([Calcolo dell'IVIE | Taxe fonciere - Taxe d'habitation - IVIE \(michelinimauro.it\)](#))
- Credito per Taxe Foncière e IFI pagata in FRANCIA

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

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



# Beni francesi detenuti da SCI : FRANCIA

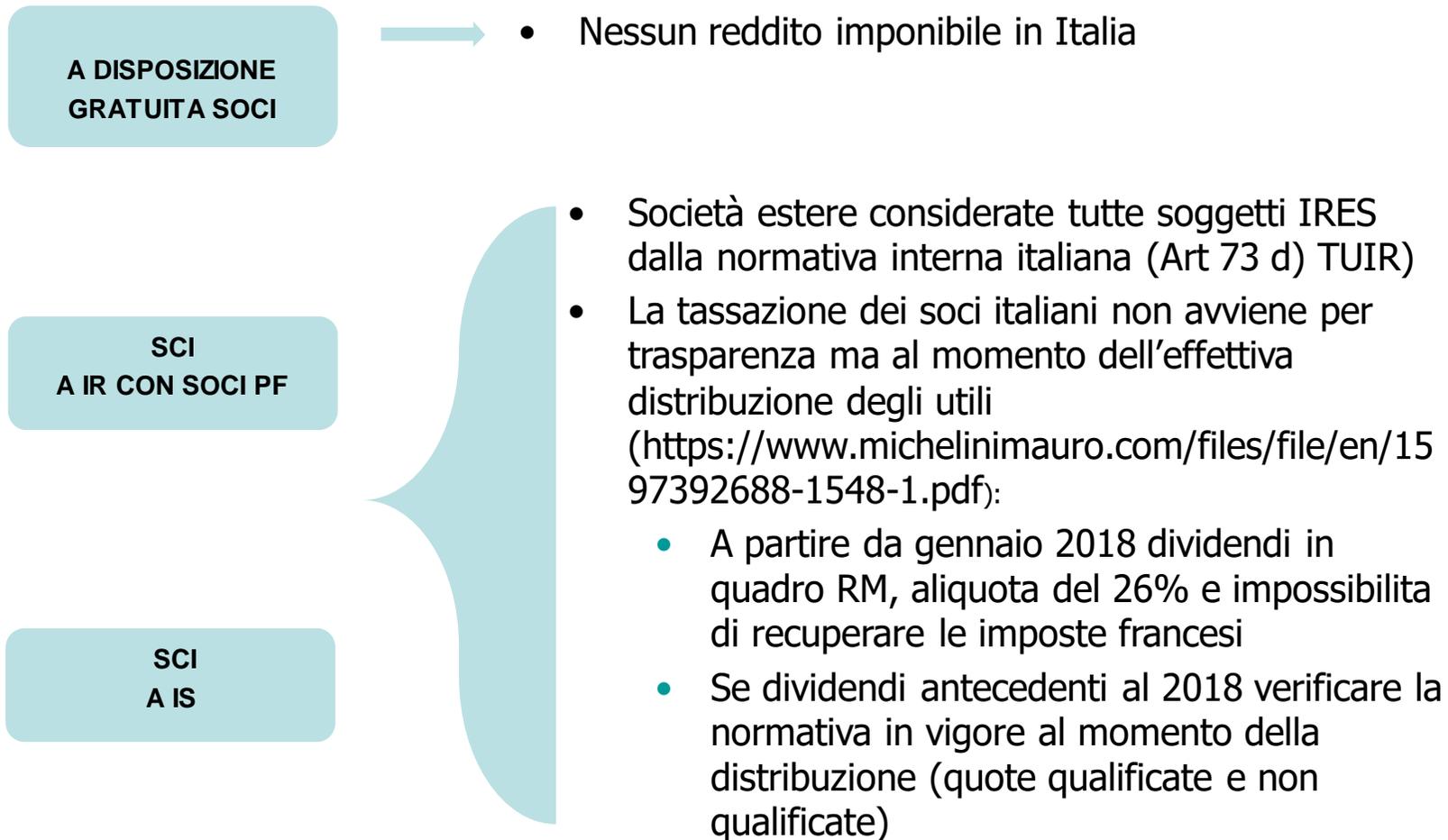


Per tutte gli immobili tramite SCI :

- Dichiarazione «una-tantum» «Gerer mes biens immobilier» per dichiarare l'occupazione del bene al fine della Taxe d'Habitation entro il 31/07/2023 via sito [impots.gouv](http://impots.gouv) (da rifare in caso di modifiche)
- Taxe Foncière per SCI + Taxe Habitation per il proprietario se il bene non é 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



# Beni francesi detenuti da SCI : ITALIA



Per tutti gli immobili Modulo RW:

- Finanziamento soci infruttifero alla SCI: monitoraggio
- IVAFE: quota capitale della SCI

# Beni francesi detenuti da società italiane: FRANCIA

## A DISPOSIZIONE GRATUITA SOCI



- Se società a l'IRES: 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

## AFFITTI AMMOBILIATO O NO



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

### Per tutte gli immobili tramite società italiane:

- Dichiarazione «una-tantum» «Gerer mes biens immobilier» per dichiarare l'occupazione del bene al fine della Taxe d'Habitation entro il 31/07/2023 via sito [impots.gouv](http://impots.gouv) (da rifare in caso di modifiche)
- Taxe Foncière + Taxe Habitation per il proprietario se il bene non é 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%



# 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'IRES: reddito francese da integrare secondo le regole contabili e fiscali italiane
- Se società all'IRPEF: RL7 dell 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

---