

Projet : Acquisition par résident Italien, d'un Bien immobilier à la montagne (en copropriété ou non) en France, avec potentialité dans l'avenir de travaux de rénovation ou reconstructions sur le Bien.

Usage potentiel du Bien : (Non arrêté à ce jour- dépendra notamment des solutions possibles)
Utilisation personnelle et/ou location de type : Nue, Meublée, voire Para-hôtelier (directement ou indirectement via une structure séparée).
Selon les cas l'associé pourra avoir soit une utilisation gratuite soit en louant.

Structuration/Financement : Achat envisagé en société à l'aide d'un financement via emprunt bancaire, et si besoin le complément par compte courant d'associé

I. Scénarios classiques d'acquisition du Bien

a) hypothèses de scénarios envisageables

Acquisition par :

- SCI qui ne loue pas (MAD : Mise à disposition gratuite aux associés- Sans revenus mais fiscalement considérée comme relevant de la fiscalité des personnes physiques, notamment pour les plus-values)

Pas de recettes, pas de loyers à déclarer.

Trois choses importantes :

1. avoir une comptabilité (plan comptable commercial ou plan comptable de SCI)
2. présenter les comptes annuels
3. présenter la déclaration n°2072 à néant

Une SCI qui met à disposition des associés, a l'obligation en Italie, depuis 2011, de déclarer (que) l'IVAFE (SCI reconnue comme détention indirecte de bien immeuble).

Petit pourcentage calculé sur la valeur des parts sociales (0.2% sur le montant déclaré).

L'impôt en Italie sur une SCI au niveau patrimonial est très faible.

- SCI qui loue vide (soumise régime de l'IR idem mais avec des revenus, considérée fiscalement comme translucide)

Si la SCI loue des biens vides → régime fiscal : IR (impôt sur les revenus), la société présente la déclaration n°2072 et les associés présentent la déclaration n°2042.

Si l'associé est résident fiscal en Italie (à l'étranger), il dépose la déclaration au SIP NR à Paris.

Il y a trois cas possibles :

1/ Soit il ne dépasse pas le plafond de 25.710 € → il paye 20%

2/ Soit il dépasse le plafond et il paye, pour la tranche supérieure → 30%

3/ S'il n'a pas d'autre revenus au niveau mondial, il peut demander l'application du barème

Revenu déclaré en France = le revenu qu'il doit déclarer en Italie.

→ Art 70 du TUIR, 2^{ème} alinéa : les revenus de source immobilière étrangère doivent être déclarés en Italie **TELS QUELS**

Deux types de déclaration, (en général c'est le CAAF qui s'en occupe, comme les CGA en France) :

-**730** pour les retraités et salariés ; le revenu de source française est déclaré dans le D4

-**Unico** ; les revenus de source française sont déclarés dans la RL12

→ remplir l'imprimé CR pour le crédit d'impôt, l'impôt payé en France est déductible en Italie. Le rapport est fait entre le revenu de source étrangère et le revenu mondial (reddito complessivo=world widw taxation), vous pouvez déduire l'impôt payé à l'étranger.

L'impôt étant plus élevé en Italie, en général avec ce mécanisme on récupère 100% de l'impôt payé à l'étranger, sauf que normalement on paye une différence.

(Article 165 du TUIR qui détermine le coefficient du crédit d'impôt)

! Le crédit d'impôt en Italie est différent du crédit d'impôt en France !

En Italie : par exemple, si je dois payer 9.000 € et j'ai déjà payé 8.000 €, je paye la différence de 1.000 €.

En France : le crédit d'impôt virtuel= l'impôt que j'aurais payé en France si j'avais eu le même revenu de source française.

→ En France on ne paye rien sur le revenu de source étrangère, il est neutralisé sauf avoir une tranche plus élevée sur les revenus de source interne ; en Italie on ne perd rien mais il peut y avoir un supplément car le barème est normalement plus élevé en Italie.

- SCI qui loue meublée (soumise à l'IS en France, donc considérée fiscalement comme non transparente, c.a.d opaque)

C'est comme une société commerciale classique, la société en France est à l'IS.

Elle ne distribue pas de dividendes car s'il y a de la trésorerie, la priorité est toujours de rembourser le compte courant.

Si elle distribue des dividendes (pas de disponibilité sur les comptes courants, vente d'immeubles, etc.), au niveau français il ne se passe rien, elle a déjà déclaré l'IS, elle paye 28% (moyenne).

PFU (prélèvement forfaitaire unique), pour le résident fiscal français, l'Impôt forfaitaire est 30% (12,8 % IR + 17,2% PS)

Pour le résident fiscal en Italie, s'il y a distribution de dividendes, on renvoi à l'article 10 de la convention IT-FR.

La retenue ne peut excéder 15% pour les personnes physiques et 5% pour les sociétés.

Si aucune retenue n'est effectuée, la personne qui reçoit en Italie, est soumise à un impôt libératoire de 26% depuis le 1^{er} juillet 2014, (idem pour les plus-values). Cet impôt ne rentre pas dans le RN1, il est imposé à part avec un taux moyen et égal pour tout le monde, 26%, peu importe le montant.

(On ne récupère pas le prélèvement libératoire, grosso modo avec le 26% surtout vis-à-vis de la France il n'y a pas d'intérêt d'opter pour pouvoir récupérer) Pour pouvoir le récupérer il faudrait le mettre dans le RN1

! Si on distribue des dividendes mis en réserve par exemple il y a dix ans il faut regarder l'année de formation et la qualité du bénéficiaire (majoritaire ou pas), s'il avait la « maggioranza qualificata » : il peut arriver jusqu'à 45%, s'il n'était pas majoritaire dans la société il était de droit imposé à 12,5%, le taux moyen, augmenté par la suite.

C'est bien de créer la SCI pour la gouvernance, mettre des règles et gérer les biens entre les membres de la famille par exemple, s'il y a eu plusieurs conjoints, enfants, etc. mais les impôts sont toujours plus ou moins les mêmes en France et en Italie.

II Conséquences en Italie ?

Pour les scénarios visés ci-dessus, en l'état de la législation Italienne et de la convention Franco-Italienne

1/ Concernant les revenus voire une MAD ?

Notamment sur :

- l'interprétation de la SCI Française en Italie (transparente ou opaque), ainsi que sa nationalité (France ou Italie)
- Les revenus à déclarer en Italie ainsi que le l'impôt Français pouvant être déduit de l'impôt Italien :
 - o Plus particulièrement quelles sont les règles concernant ces revenus : charges pouvant être déduites (idem France ?), déduction intérêt emprunt, amortissements selon les scénarios, possibilité de report des déficits dans le temps notamment ceux créés par les éventuels amortissements ...

Si vous êtes une personne physique, vous devez déclarer le revenu de source étrangère tel quel (art. 70)

- La possibilité d'une mise à disposition gratuite du bien vis-à-vis de la législation Italienne, sans conséquences fiscales en Italie

Si il y a mise à disposition du bien, il n'y a aucune fiscalité en France, par conséquent il n'y a aucune conséquence fiscale en Italie (art 70 TUIR) sauf le paiement de l'IVAFE (impôt faible de 0.2%)

Compte courant associé :

- pas fructifère d'intérêts → à déclarer, pas imposé
- fructifère d'intérêts → paye IVAFE

Attention au code pour déclarer le compte fructifère ou pas d'intérêts.

La déclaration de l'IVAFE et compte courant est faite dans un modèle RW, c'est une déclaration à part. Si vous n'avez pas de revenus en Italie, il faut faire une déclaration que pour le RW, vous devez aussi déclarer le compte bancaire en France outre que les comptes associés et les parts sociales.

(Obligation de remplir ce module RW pour déclarer tous les biens qui sont à l'étranger et susceptibles de produire un revenu, même s'ils le produisent pas).

Si immeuble à l'étranger on paye l'IVIE.

! Italie (pas de déclaration si pas de revenus, en revanche en France on fait la déclaration à zéro)

L'IVIE c'est comme l'IFI en France, un impôt patrimonial. En Italie vous payez un petit impôt par rapport à l'IFI (L'IFI ne prend pas en compte la résidence principale qui est exonérée), tous les autres immeubles sont imposés à l'IMU.

Par équivalence lorsque vous avez des biens à l'étranger, vous devez payer un impôt. Pour l'IVIE il n'y a pas de distinction entre un immeuble à disposition ou loué.

L'IVIE est de 0,76%, mais il y a deux mécanismes de calcul :

- la possibilité de calculer le 0,76 % sur la valeur d'achat, déduction de l'IFI et de la TF
Si c'est un immeuble avec une TF très élevée, vous ne payez rien en Italie par exemple

- calcul sur la valeur de base de la TF multipliée par 160 et puis multiplié par 0.76

Si vous avez acheté dernièrement, le calcul sur la valeur de base convient, si immeuble a été acheté il y a trente ans il vaut mieux prendre la valeur d'achat.

On ne peut pas déduire l'emprunt.

2/ Concernant les plus-values ?

A déclarer en Italie ainsi que le l'impôt Français pouvant être déduit de l'impôt Italien :

- Lors de la vente du Bien détenu par la Société
 - o En particulier selon les scénarios, y-a-t'il une notion de plus-value à court terme et long terme sur lesquelles on pourrait ne pas pouvoir récupérer les déficits ?
- Lors de la vente des parts détenues par l'associé
- Lors d'une dissolution de la société
 - o Notamment dans un tel cas quelles autres impositions pourraient être dues en Italie

Si la SCI à l'IS vend :

Si la SCI vend et ne distribue pas de dividendes, elle continue à exister et en Italie il ne se passe rien.

Si la SCI est à l'IR elle est considérée opaque selon l'article 73, (toutes les sociétés ayant leur siège à l'étranger sont considérées opaques, pas imposées au niveau de l'IR mais au niveau des dividendes).

Si elle est à l'IS ou à l'IR, en Italie on la considère toujours à l'IS.

La personne physique est toujours considérée comme si elle touchait des dividendes.

Le mécanisme est différent :

- En France on paye 20%, 30% ou la tranche/barème (règle du revenu mondial, paye le minimum)

- En Italie, dans ce cas de figure, vous faites comme si l'impôt payé par la personne physique avait été payé par la société et vous êtes imposé sur la différence

Par exemple :

Bénéfice de 100 → Personne physique paye 20

→ Doit déclarer 80 comme revenu imposable, imposé à 26%

! S'il n'y a pas de distribution de dividendes je ne dois rien déclarer

Si la société vend son immeuble en France, la SCI doit faire la déclaration n°2048 puis faire la 2072 à la fin de l'année et ensuite l'associé présente la déclaration n°2042 à Paris.

En Italie, si l'associé ne touche rien, il ne déclare rien.

Si un personne physique, à titre personnel, achète un bien en France et le vend, par exemple, dans un délai de 4 ans elle est soumise à l'imposition sur la plus-value, au niveau de la 2048.

Selon l'art 67 TUIR, 2ème alinéa, si la vente a lieu dans les 5 ans elle sera aussi imposable en Italie et on pourra récupérer le crédit d'impôt (article 165).

Cas d'école, car c'est rare de voir une vente dans les 5 ans et avec une plus-value.

C'est une règle contestable : l'article ne dit pas immeuble en Italie ou de source étrangère, et l'article 70 tandis que parle bien d'immeubles détenus à l'étranger. C'est une norme de presque 50 ans qui a été pensée probablement pour les immeubles en Italie.

! Au jour de la vente, lorsque par la suite il y aura la dissolution et la radiation de la société, si la SCI n'a pas de comptabilité et n'a pas présenté ses bilans, le jour de la vente c'est une catastrophe. Comment peut-on dire qu'il y eu un apport en compte courant s'il n'y a pas de bilan ? On a un petit capital social qui est remboursé et ensuite le tout devient imposable, on risque d'être imposé sur l'argent qu'on a investi dans la SCI.

3/ Conséquences en matière IVAFE et IVAE :

Pour les scénarios visés ci-dessus,

Notamment

- sur les biens immobiliers détenus au travers d'une société considérée comme transparente en Italie est-ce bien l'IVAFA qui s'applique et non IVIE ?
- L'exclusion semble-t-il de l'IVAFA sur les participations de certaines sociétés notamment commerciales opaques (?), s'applique-t-elle à une société civile transparente ?
- Le calcul de l'IVAFA se fait sur la valeur nette, à savoir actif moins passif notamment emprunts et comptes courants des associés

III Autres scénarios pouvant être envisagés ?

- a) Bien immobilier détenu directement par Sté Italienne (Ex Société simple)
- b) Transfert (après créations) de la SCI FR en IT
- c) Parts de la SCI détenues par une Holding Italienne (Ex société simple)

Voire le cas échéant acquisition par une Sté Française de type SNC, Sarl de famille (translucide), Eurl

Avant les SNC en France et en Italie, étaient toujours imposables au nom des associés.

Depuis une dizaine d'années ce n'est plus comme ça, on peut opter pour l'IS/IRES, la fiscalité a évolué mais les conventions n'ont pas évolué.

La società semplice (société de personnes), en Italie, n'est pas soumise à l'IVAFE, elle est soumise à l'IVIE comme bien détenu en direct par les associés.

En France, si le bien est à disposition des associés, elle fait seulement la 2072 à néant.

Régime social pour la SNC : INPS sur la base du revenu déclaré par la société par rapport à la quote-part, pourcentage avec un minimum et un plafond.

En Italie, cela dépend si tu es opérationnel ou pas, l'associé qui ne fait rien de paye pas (valable pour toutes les sociétés à l'IR)

Je ne suis pas actif si par exemple j'ai une autre activité, je suis un professionnel, j'ai un revenu plus important par une autre activité, etc., il faut regarder l'activité principale.