



Camera di Commercio Italiana
Nice, Sophia Antipolis, Côte d'Azur

REVENUS DE SOURCE IMMOBILIÈRE EN FRANCE

Position administrative et fiscale pour les Italiens

Studio/Cabinet Mauro MICHELINI

UBI Banca Regionale
Europea

SOMMAIRE

A. LES PERSONNES PHYSIQUES

1. L'IMPOT SUR LE REVENU	4
1.1. <i>L'immeuble non loué</i>	4
1.2. <i>La location vide</i>	4
1.3. <i>La location meublée</i>	6
1.3.1. <i>Les chambres d'hôtes</i>	7
1.3.2. <i>La location « non hôtelier »</i>	7
1.3.3. <i>La location « hôtelier »</i>	9
2. LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE DES PARTICULIERS	12
3. L'ISF	14
4. LES SUCCESSIONS – DONATIONS - VIAGERS	15
5. UNICO – MODULO W - 730	18
6. LES ECHANGES D'INFORMATIONS DEPUIS LE 1/07/2005	19

B. LES SOCIETES (Françaises)

1. SCI	21
1.1. <i>La location vide</i>	22
1.2. <i>La location meublée</i>	26
2. SARL	28
2.1. <i>La location vide</i>	28
2.2. <i>La location meublée (professionnels/non professionnels)</i>	30
2.3. <i>Autres cas</i>	33
2.3.1 <i>Les marchands de biens</i>	33
2.3.2 <i>Les promoteurs – Lotisseurs</i>	35
3. LA PLUS-VALUE ET MOINS-VALUE PROFESSIONNELLE	37

C. LES SOCIETES ETRANGERES

1. IR / IS	39
1.1. <i>Les Sociétés étrangères sans établissement stable en France</i>	39
1.1.1. <i>Chantier en France de moins de 12 mois</i>	39
1.2. <i>Les Sociétés étrangères avec établissement stable en France</i>	40
1.2.1 <i>Chantier en France de plus de 12 mois</i>	40
2. AUTRES CAS	42
2.1. <i>Si l'immeuble est détenu en nom propre et mis à la disposition des associés (art 209CGI)</i>	42
2.2. <i>Si l'immeuble est détenu en nom propre et loué</i>	42
2.3. <i>Cas du contrôle d'une SCI française par une société italienne</i>	42
2.4. <i>Cas des plus-values</i>	42
3. TAXE 3% SUR LES IMMEUBLES DETENUS PAR SOCIETES ETRANGERES	43
4. TVA (article 283du ^e CGI)	45