

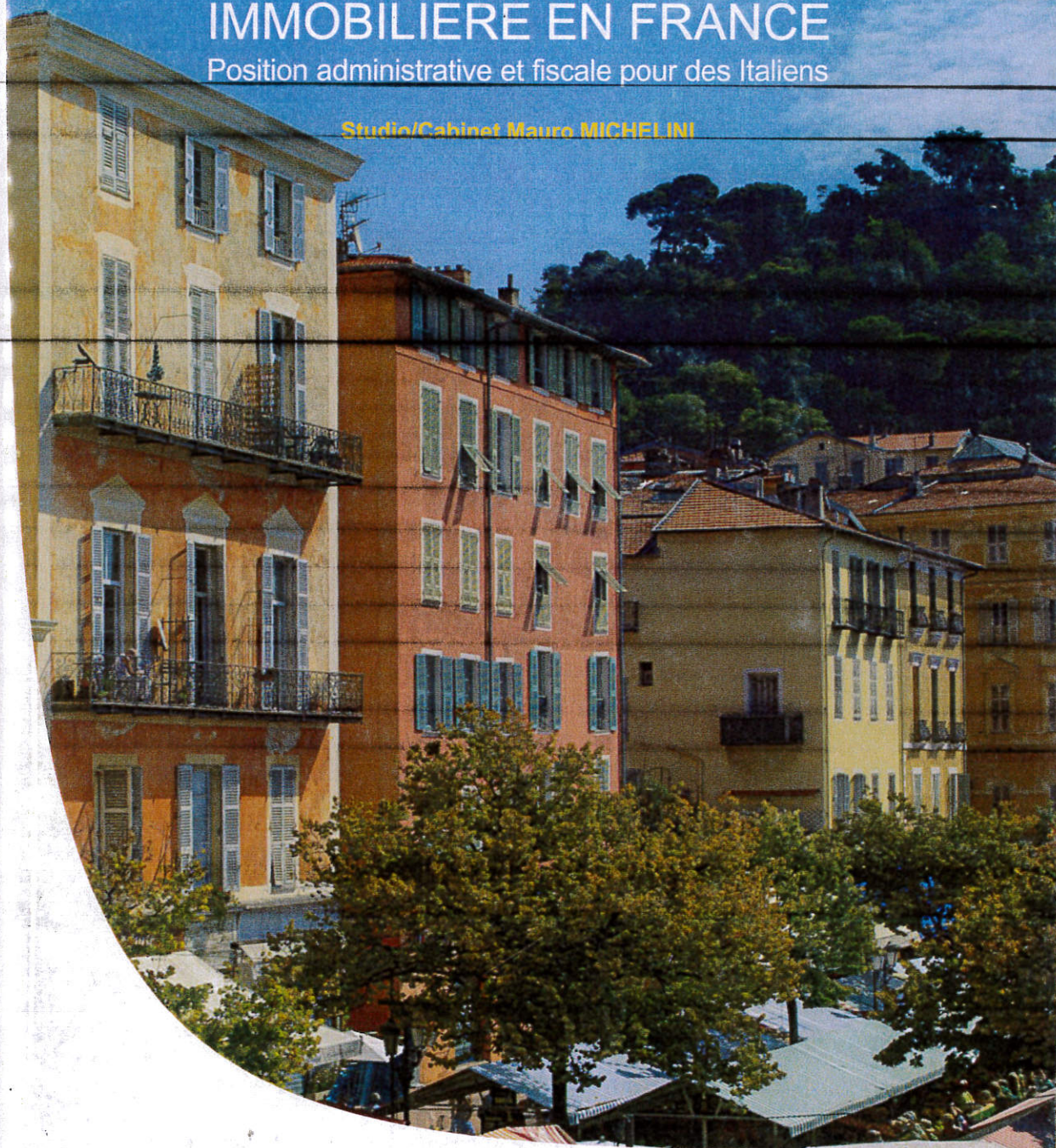


Camera di Commercio Italiana
Nice, Sophia Antipolis, Côte d'Azur

REVENUS DE SOURCE IMMOBILIERE EN FRANCE

Position administrative et fiscale pour des Italiens

Studio/Cabinet Mauro MICHELINI



UBI  Banca Regionale
Europea

SOMMAIRE

1. <u>PERSONNES PHYSIQUES</u>	7
1.1. <u>IMPOT SUR LE REVENU</u>	7
A. Différentes modalités d'utilisation des immeubles	7
1. Non loué. A disposition	
2. Loué non meublé	
3. Loué meublé et Bed&Breakfast	
4. Hôtellerie	
B. Différentes catégories des revenus	7
1. Non loué. A disposition	
2. Loué non meublé	
2. a - Régime Foncier	
2. b- Régime Micro-foncier	
3. Loué meublé et Bed&Breakfast	
3. a- Régime BIC	
3. b- Régime Micro-BIC	
4. Hôtellerie	
C. Ce qu'il faut déclarer	8
1. Les recettes	
1. a- Revenus de location	
1. b- Frais remboursés par le locataire	
2. Les frais	
2. a- Charges de la copropriété, Intérêts d'emprunt, Honoraires et Frais du notaire, Honoraires de l'Expert-comptable	
2. b - Amortissements	
D. Comment déclarer	9
1. La déclaration 2042 - 2044	
2. La déclaration 2031	
E. Où déclarer	9
1. Au Service des Impôts de Noisy-le-Grand pour les non résidents	
2. Au Service des impôts locaux pour les résidents	
F. Quoi payer	9
G. Comment payer l'impôt	9
1. L'Avis d'impôt	
2. Les modalités de paiement	
1.2. <u>LES AUTRES IMPOTS</u>	10
1. La taxe foncière et la taxe sur les ordures ménagères	
2. La taxe d'habitation	
3. La redevance audiovisuelle	

4.	La Taxe sur les logements vacants	
5.	La TVA	
1.3.	<u>LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS</u>	11
1.	Comment elle se calcule	
2.	Le taux d'imposition	
3.	Comment elle doit être payée (le représentant fiscal)	
4.	Le mandataire	
1.4.	<u>LES REFLETS SUR LE « MODELLO UNICO »</u>	
	<u>ET SUR LE « MODELLO 730 »</u>	13
A.	Les reflets sur le « Modello Unico »	13
1.	« Modulo RW Sezione II »	
2.	« Modulo RW Sezione III »	
3.	« Quadro RL »	
4.	« Quadro CR »	
B.	Les reflets sur le « Modello 730 »	14
1.	« Modulo RW-Sezione II »	
2.	« Modulo RW Sezione III »	
3.	« Quadro D »	
1.5.	<u>L'ISF (IMPOT SUR LE PATRIMOINE)</u>	15
1.6.	<u>LES SUCCESSIONS ET LES DONATIONS</u>	16
2.	<u>LES SOCIETES (FRANCAISES)</u>	18
2.1.	<u>SCI</u>	18
A.	Différentes modalités d'utilisation des immeubles	18
1.	Non loué. A disposition des associés	
2.	Loué non meublé	
3.	Loué meublé et Bed&Breakfast	
4.	Hôtellerie	
B.	Différentes catégories des revenus	19
1.	Non loué. A disposition des associés	
2.	Loué non meublé	
2. a-	Régime Foncier (2072)	
2. b-	Régime Micro-foncier	
3.	Loué meublé et Bed&Breakfast	
3. a-	Régime BIC Réel (2065)	
3. b-	Hôtellerie (2065 simplifiée)	
C.	Ce qu'il faut déclarer	19
1.	Les recettes	
1. a-	Revenus de location	
1. b-	Frais remboursés par le locataire	

2. Les frais	
2. a- Charges de la copropriété, Intérêts d'emprunt, Honoraires et Frais du notaire, Honoraires de l'Expert-comptable	
2. b - Amortissements	
D. Comment déclarer	20
1. La déclaration 2072	
2. La déclaration 2065	
E. Où déclarer	20
1. La déclaration 2072	
2. La déclaration 2065	
F. Quoi payer	21
G. Comment payer l'impôt	21
1. L'Avis d'impôt	
2. Les modalités de paiement	
2.2. LES AUTRES IMPOTS	21
1. La taxe foncière et la taxe sur les ordures ménagères	
2. La taxe d'habitation	
3. La redevance audiovisuelle	
4. Taxe sur les logements vacants	
5. La TVA	
2.3. LA PLUS-VALUE	22
A. La plus-value pour les sociétés à l'IR (2072)	22
1. Comment la calculer	
2. Le taux d'imposition	
3. Comment elle doit être payée (le représentant fiscal)	
B. La plus-value pour les sociétés à l'IS (2065)	24
1. Comment elle se calcule	
2. Le taux d'imposition	
C. Le mandataire	24
2.4. LES REFLETS SUR LE « MODELLO UNICO » ET SUR LE « MODELLO 730 »	25
A. Les reflets sur le « Modello Unico »	25
1. « Modulo RW Sezione II »	
2. « Modulo RW Sezione III »	
3. « Quadro RL »	
4. « Quadro CR »	
B. Les reflets sur le « Modello 730 »	26
1. « Modulo RW Sezione II »	
2. « Modulo RW Sezione III »	
3. « Quadro D »	

2.5.	<u>L'ISF (IMPOT SUR LE PATRIMOINE)</u>	26
2.6.	<u>LES SUCCESSIONS ET LES DONATIONS</u>	27
2.7.	<u>SARL</u>	27
1.	La location d'appartements non meublés	
2.	La location des appartements meublés (professionnelles/non professionnelles)	
3.	Autres cas	
3. a.	Les marchands de biens et les parts des sociétés immobilières	
3. b.	Les promoteurs – les lotisseurs	
4.	TVA immobilière et TVA sur la marge	
2.8.	<u>LA PLUS-VALUE ET MOINS-VALUE PROFESSIONNELLE</u>	34
3.	<u>LES SOCIETES ETRANGERES (ITALIENNES)</u>	36
A.	IR / IS (Impôt sur le revenu / impôt sur les sociétés)	36
1.	Les Sociétés étrangères sans établissement stable en France	
1.1.	Chantier en France de moins de 12 mois	
1.2.	Autres cas	
2.	Les Sociétés étrangères avec établissement stable en France	
2.1.	Chantier en France de plus de 12 mois	
B.	AUTRES CAS	38
1.	Immeuble détenu en direct et loué de la part de n'importe quelle société italienne (SPA, SRL, SNC, SAS)	
2.	Immeuble détenu en direct, non loué mais mis à disposition des associés de la part d'une société italienne assujettie à l'IRES (ex : SPA, SRL) (article 209 CGI)	
3.	Immeuble détenu en direct, non loué mais mis à disposition des associés de la part d'une société italienne assujettie à l'IRPEF des associés (ex : SNC, SAS)	
4.	Immeuble détenu en direct et loué à usage de résidence hôtelière	
5.	Cas d'un contrôle d'une SCI française de la part d'une société italienne	
6.	Cas des plus-values	
C.	TAXE 3%	40
D.	TVA	41
1.	7ter DPR 663/72	
2.	259A2° – 283 CGI – auto liquidation (Reverse charge)	
3.	Identification directe pour particuliers et SCI	
4.	Déclaration d'échanges de biens (Intrastat) pour biens et services	