

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)

E' il caso più semplice.

Se l'immobile è a disposizione dei soci non ci sono entrate, non vengono percepiti affitti.

Dal lato francese le uniche cose da fare saranno:

- Tenere una contabilità, questo per più ragioni, utilizzando un "plan comptable" commerciale oppure quello delle sci;
- Predisporre i "comptes annuels";
- Presentare da ultimo, su richiesta, la "déclaration n° 2072 à néant".

Dal lato Italiano, nel caso di SCI con immobile messo a disposizione, dal 2011 c'è l'obbligo di pagare l'IVAFE.

L'IVAFE è dovuta se si ha la detenzione indiretta del bene, si tratta di una piccola percentuale (circa il 0,2%) che viene calcolata sul valore dichiarato delle quote; essendo lo 0,2% di tale valore, se le quote sono «importanti» allora si pagherà qualcosa.

In Italia, a livello di IVAFE, l'imposta è debole. Come imposta patrimoniale rispetto all'IFI è più bassa.

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

Se una SCI affitta un bene non ammobiliato ("loue vide") la società è considerata nel regime all'IR ("impôt sur les revenus").

Dal lato francese una volta che il reddito è stato dichiarato dalla SCI tramite la "déclaration n° 2072", dove si indicano le percentuali detenute dai soci della SCI, poi i soci dovranno presentare la "déclaration n° 2042" riportando il reddito pro quota.

Ci sono due casistiche in base alla residenza fiscale dei soci:

1. Se il socio è residente fiscale in Francia, dovrà presentare la “déclaration n° 2042” nel comune dov’ è residente; la persona fisica francese è sempre soggetta al “bareme”.
2. Se il socio è residente fiscale in Italia dovrà dichiarare sia in Francia che in Italia; i soci non residenti in Francia devono presentare la “déclaration n° 2042” al SIP NR a Parigi;

Per il pagamento delle imposte delle persone fisiche ci sono tre casi in base al plafond del reddito dichiarato:

- a) Se il reddito è inferiore a € 25.710 si pagherà il 20%;
- b) Se il reddito è superiore a € 25.710 si pagherà il 30%, per la tranche che eccede i € 25.710;
- c) Se i soci non hanno altro reddito mondiale, se non quello prodotto in Francia, e non si supera l’aliquota media del 20% si può chiedere all’amministrazione francese di applicare il “bareme”;

Si rimanda al «Code generale des impots» per conoscere le varie % applicate;

Una volta terminato di dichiarare dal lato francese, si dovrà dichiarare in Italia.

Dal lato italiano la persona fisica presenterà la dichiarazione dei redditi italiana, normalmente si presenta l’UNICO compilando il quadro RL12, indicando lo stesso importo dichiarato in Francia al SIP NR; se si è dipendenti o pensionati si può presentare il modello 730.

L’Art 70 comma 2 del «Testo unico delle imposte sui redditi» dice che le “revenus de source immobilier etranger” deve essere dichiarato tale quale nella dichiarazione dei redditi italiana, pertanto indicheremo nel quadro RL12 lo stesso importo della dichiarazione francese.

Dopo aver compilato il quadro RL12, si deve compilare il formulario CR relativo al credito d’imposta sulle imposte pagate in Francia, che sono deducibili in Italia, in base ad un coefficiente, calcolato in rapporto al reddito prodotto all’ estero sul reddito complessivo/mondiale.

L’ Art 165 del TUIR determina il coefficiente del credito d’imposta.

Secondo l’Art 73 comma 1 lettera d del TUIR sono soggette all’imposta sul reddito delle società (IRES) tutte le società non residenti nel territorio dello Stato.

Nel quadro RN1 (che riporta il reddito complessivo/mondiale) si può dedurre l’imposta pagata all’estero (“credit d’impot”); essendo in Italia le aliquote degli scaglioni d’imposta più alte del bareme francese, normalmente si può dedurre il 100% dell’imposta pagata in Francia.

Il metodo di calcolo è diverso nei due paesi, esempio:

- 1) In Italia se devo pagare € 9.000 e ne ho già pagati € 8.000 pagherò la differenza di 1.000 € ;
- 2) In Francia si neutralizza il reddito di fonte estera ricevendo un credito d’imposta virtuale pari all’imposta che avrei dovuto pagare dichiarando lo stesso reddito ma di fonte francese.

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

Una Sci nel regime all’IS è come una società commerciale classica.

Normalmente non distribuisce dei dividendi, perché di solito ha un capitale sociale elevato, perché è stato fatto un investimento molto alto/elevato, probabilmente non è stato richiesto alcun prestito in banca, quindi in primis non distribuisce dividendi ma rimborsa il finanziamento soci effettuato.

Nel caso in cui la SCI si trovi a distribuire dividendi, perché non è sufficiente il saldo del conto finanziamento soci, oppure perché è stato venduto un immobile, a livello francese non dovrà fare nulla perché ha già dichiarato l'IS e pagherà circa il 28%.

Se distribuisco dei dividendi ad un residente fiscale in Francia avremo l'IFU, "Impot Forfetarie Unique" pari al 30% (così ripartito: 17,2% prelievi sociali e 12.8 % di imposte sul reddito)

Se distribuisco dei dividendi ad un residente fiscale in Italia si rimanda all'Art. 10 della Convenzione Italia – Francia.

Se si applica la ritenuta sui dividendi questa non potrà essere superiore al 15% per le persone fisiche e al 5% per le società.

Per il residente fiscale in Italia, i dividendi sono tassati con una sorta di "impôt libérateur" (imposta sostitutiva – cioè a titolo definitivo) pari al 26% da pagare (lo stesso succede per la plusvalenza), indipendentemente dalle quote dei beneficiari.

Questa imposta non viene quindi inserita nel quadro RN1.

Esempio:

Dal lato della SCI su 100,00 € di utile si pagano normalmente 28,00 euro di imposta.

Rimangono quindi 72,00 € e su questi si paga il 15% di ritenuta, cioè 10,80 €, e pertanto dei 100,00 € del dividendo lordo iniziale rimarranno circa 62,00 €.

Si rimanda all' Art. 165 del «Testo unico delle imposte sui redditi» che regola il credit impot sul reddito estero.

Non è vero che le SCI sono sempre fiscalmente convenienti, in quanto grossomodo le imposte sono più o meno le stesse in Francia e in Italia, anche se è vero che sono più convenienti a livello di "governance", soprattutto in presenza di famiglie numerose o allargate, per gestire meglio i beni detenuti.

Se il conto finanziamento soci non è fruttifero di interessi, voi lo dovete comunque dichiarare anche se non si paga nulla, se invece è fruttifero di interessi, si dovrà invece pagare l'IVAFE.

Normalmente il conto finanziamento soci non è comunque fruttifero di interessi.

Quello che dichiaro per l'IVAFE va indicato nel quadro RW.

In Italia si paga anche l'IMU che è un'imposta che paghi sugli immobili detenuti, ma non sulla prima casa, ed è normalmente di gran lunga inferiore alla "Taxe foncières".

Due sono i meccanismi di calcolo dell'Agenzia delle Entrate per l'IVIE:

1. 0.76% sul valore di acquisto del bene e posso dedurre sia la "Taxe foncières" che l'IFI pagate in Francia;
2. Meccanismo di calcolo a partire dal valore di base della T.F ($160 * 0.76\%$)

Il consiglio è che, se hai acquistato l'immobile recentemente, è consigliabile usare il calcolo sul valore di base; se invece hai acquistato circa 20-30 anni fa, allora è meglio usare il calcolo sul valore d'acquisto.

Cos'è l'IMU?

E' difficile da spiegare/tradurre dal lato francese, è una tassa locale, patrimoniale oppure simile ad una T.F., o qualcos'altro in rapporto alla Francia?

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)

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che per quanto la riguarda, una società estera, sia essa all'IS o all'IR, verrà sempre considerata in Italia come se fosse all'IRES e sarà tassata di conseguenza.

Riferimento: Art. 73 comma 1 lettera d

- 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 ...

Le persone fisiche residenti fiscalmente in Italia dovranno dichiarare a Parigi e in Italia lo stesso importo. Si applica l'Art. 70

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

Abbiamo delle imposte sul reddito in Italia solo se abbiamo delle imposte sul reddito in Francia, in caso di MAD (messa a disposizione) non abbiamo alcun reddito.

Molto importante: se non si hanno redditi né in Italia né all'estero, non si deve fare la dichiarazione. Ma bisogna fare attenzione avendo delle quote di una SCI si dovrà comunque compilare il quadro RW (che può essere anche una dichiarazione a parte, altrimenti rappresenta un quadro della dichiarazione) dove si dichiarano, tra gli altri, anche tutti i beni detenuti all'estero, a titolo personale, che possono essere produttivi di reddito (conto finanziamento soci / immobili/ conto corrente bancario).

In Francia invece è diverso perché, anche se non si hanno redditi da dichiarare, bisogna lo stesso presentare una dichiarazione a zero.

Se possiedi un immobile all'estero e lo usi personalmente, in questo caso lo dovrai sempre dichiarare nel quadro RW e pagarvi l'IVIE.

L'IVIE in Italia è simile all'IFI in Francia, cioè un "imposta patrimoniale" in senso lato.

L'IVIE è stata calcolata sull'IMU, a metà strada tra imposta locale e imposta patrimoniale.

La T.F. si può detrarre dall'IVIE.

L'IVIE si paga quindi su tutti i beni, senza distinzione tra immobili tenuti a disposizione della famiglia e immobili tenuti a reddito;

Due sono i meccanismi di calcolo dell'Agenzia delle Entrate per l'IVIE:

1. 0.76% sul valore di acquisto del bene e posso dedurre sia la "Taxe foncières" che l'IFI pagate in Francia;
2. Meccanismo di calcolo a partire dal valore di base della T.F ($160 * 0.76\%$)

Il consiglio è che, se hai acquistato l'immobile recentemente, è consigliabile usare il calcolo sul valore di base; se invece hai acquistato circa 20-30 anni fa, allora è meglio usare il calcolo sul valore d'acquisto.

Se il conto finanziamento soci non è fruttifero di interessi, voi lo dovete comunque dichiarare anche se non si paga nulla, se invece è fruttifero di interessi, si dovrà invece pagare l'IVAFE.

Normalmente il conto finanziamento soci non è comunque fruttifero di interessi.

Quello che dichiaro per l'IVAFE va indicato nel quadro RW.

Cos'è l'IMU?

In Italia si paga anche l'IMU che è un'imposta che paghi sugli immobili detenuti, ma non sulla prima casa, ed è normalmente di gran lunga inferiore alla "Taxe foncières".

E' difficile da spiegare/tradurre dal lato francese, è una tassa locale, patrimoniale oppure simile ad una T.F., o qualcos'altro in rapporto alla Francia?

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

Se una SCI all'IS vende il suo unico bene o tutti i bene di cui dispone, ma non distribuisce dividendi e continua ad esistere, non ci sono conseguenze fiscali in Italia;

L'Agenzia delle Entrate, ha chiarito che per quanto la riguarda, una società estera sia all'IS o all'IR è considerata come se fosse all'IRES e tassata di conseguenza.

Se la SCI ha più immobili e ne vende uno, dovrà presentare la dichiarazione 2048 IM-SD; successivamente presenterà la “déclaration n° 2072”, mentre i soci faranno “la déclaration n° 2042”, se la SCI se è all’IR.

Se la SCI fosse all’IS allora verrebbe presentata solo la “déclaration n° 2065”, in questo caso, e solo in questo caso, i soci non faranno “la déclaration n° 2042”.

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

L’IVAFA si applica in caso di detenzione indiretta dell’immobile da parte dei soci;

L’IVIE si applica in caso di detenzione diretta dell’immobile da parte dei soci;

Due sono i meccanismi di calcolo dell’Agenzia delle Entrate per l’IVIE:

1. 0.76% sul valore di acquisto del bene e posso dedurre sia la “Taxe foncières” che l’IFI pagate in Francia;
2. Meccanismo di calcolo a partire dal valore di base della T.F ($160 * 0.76\%$)

Il consiglio è che, se hai acquistato l’immobile recentemente, è consigliabile usare il calcolo sul valore di base; se invece hai acquistato circa 20-30 anni fa, allora è meglio usare il calcolo sul valore d’acquisto.

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

Le società semplice italiane che detengono beni in Francia sono soggette all’IVIE.