

Da:

Inviato: martedì 2 agosto 2022 19:09

A: Mauro Michelini <[mauro.michelini@michelinimauro.fr](mailto:mauro.michelini@michelinimauro.fr)>

Oggetto: FAQ 22 titre : traitement fiscal des plus-values immobilières réalisées en Italie par un résident fiscal français (français ou italien peu importe). Suite.

Merci Mauro,

Je suis complètement d'accord avec ton analyse .. Malheureusement les instructions sont vraiment mal faites et incomplètes...

Par ailleurs, dans le cas que j'ai sous la main, le bien a été acquis il y a 23 ans, donc pour l'IR, en France il n'y aurait quand même pas d'imposition et la plus-value nette après l'abattement pour durée de détention est nulle, la seule plus-value non nulle serait seulement pour les PS, donc même la case 3VZ serait inappropriée parce que, d'après les instructions de la 3VZ, il semblerait qu'il faudrait y reporter la plus-value pour l'IR :

"Indiquez case 3VZ la plus-value nette réalisée en 2021 lors de la cession d'immeubles ou de certains biens meubles, imposée à l'impôt sur le revenu. Cette plus-value a été déclarée pour son imposition sur la déclaration no 2048-IMM (pour les plus-values immobilières)"

Bonne soirée.

Simona

**Simona BIANCIARDI-LAZZARINI**  
Expert-Comptable

Réponses :

1-Je partage tes perplexités, mais...

Déclaration 2042 C ligne 8TK :

Personnes domiciliées en France percevant des revenus à l'étranger

Revenus ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français

8TK Si vous avez perçu des revenus de source étrangère imposables en France mais qui ont déjà été imposés dans l'État d'où ils proviennent et **ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français** selon les termes de la convention fiscale applicable, vous devez indiquer case 8TK le montant des revenus imposables en France (avant déduction de l'impôt payé à l'étranger). **Ces revenus doivent également être déclarés dans la déclaration no2047 et reportés dans les rubriques concernées de la déclaration de revenus.** Dans le cadre du prélèvement à la source, des lignes spécifiques sont prévues dans les déclarations no2042 et no2042C PRO. Si vous souhaitez des informations complémentaires, consultez la notice de la déclaration n 2047

L'8TK à la différence du 3VZ, est une ligne générique qui englobe tous les types de revenus, à la différence du 3VZ qui est spécifique pour les plus-values immobilières et pas seulement. Le résultat est le même. La différence consiste dans le fait que, si tu remplis le point 120 de la déclaration 2048-IMM il y a le risque qu'erronément on te taxe sur la plus-value, **parce qu'il n'y a pas une ligne après où mettre le crédit d'impôt. D'ailleurs les contribuables français devraient se rappeler que pour les cadres 6 et 7 de la déclaration 2047, il n'y a pas d'instructions.....**

**Pire encore, si tu considères que le cadre 3 de la déclaration 2047 fait référence au cadre 3 ligne VZ de la déclaration 2042 C, tandis que le cadre 6 de la même déclaration, fait référence à la ligne 8TK qui se trouve dans le cadre 8..... de la même déclaration 2042C.**

**NO COMMENT**

2- Tu sais ce que je pense en la matière ; ce type d'analyse est pour les esprits raffinés, sûrement pas pour nos contrôleurs. Un revenu imposable, mais exonéré, par l'application de la norme même (dans ce cas-ci par l'expiration des 5 ans dont à l'article 67 du Tuir pour les revenus divers) reste toujours un revenu imposable. Sa nature ne change pas. Différent pourrait être cependant le cas du bien immobilier reçu par succession.

**Mauro Michelini**

[www.michelinimauro.com](http://www.michelinimauro.com)

**Da :**

**A :** Mauro Michelini <[mauro.michelini@michelinimauro.fr](mailto:mauro.michelini@michelinimauro.fr)>

**Oggetto :** Re : FAQ 22 titolo: trattamento fiscale delle plusvalenze immobiliari realizzate in Italia da parte di un residente fiscale francese (francese o italiano poco importa).

Salut Mauro,

Merci pour la belle synthèse.

Ci de suite mes commentaires :

1° J'ai le doute sur l'opportunité de mettre la plus-value aussi dans le cadre 6 de la 2047, parce que, si on remplit le cadre 6, la plus-value rentre dans la valeur du 8TK, avec calcul aussi sur la plus-value du crédit d'impôt égal au taux moyen français, comme pour les autres revenus, mais en insérant la plus-value dans le 3VZ la plus-value ne rentre pas dans le revenu imposable, mais seulement dans le calcul du revenu de référence, donc je crains qu'il se crée, dans l'avis d'impôt, un crédit d'impôt non dû...en plus du fait que la plus-value immobilière supporte un taux fixe en France de 19% et non le barème...je pense que le crédit d'impôt sur la plus-value devrait être dans la ligne 120 de la 2048IMM...

2° Je ne sais pas si tu veux ajouter une ligne sur le thème de la notice de la ligne 120 de la 2048 où, en pratique, le bénéfice du crédit d'impôt français se subordonne au paiement effectif d'impôts en Italie, quand, dans la convention Italie France il n'y a pas de référence à telle condition, mais que donc il y a un risque potentiel de contentieux avec les impôts sur ce point.

Qu'est-ce que tu en penses ?

Merci

Simona

**Simona BIANCIARDI-LAZZARINI**  
**Expert-Comptable**