

Mauro Michelini

Commissaire aux comptes (FR)
 Ordre Experts-Comptables Marseille (FR)
 Revisore Contabile (I)
 Ordine Dottori Commercialisti di Milano (I)
 CT del Giudice - Tribunale di Milano (I)
 Diplomato Federale di Esperto Contabile (CH)
 Expert - Tribunal de Première Instance de Genève (CH)
 Expert - Tribunal Cantonal de Lausanne (CH)
 Esperto - Ministero Pubblico di Lugano (CH)



Par courrier A/R

Greffe du Tribunal de Commerce d'Antibes
 Place Amiral Barraud
 BP 619
 06662 ANTIBES Cedex

Nice, le 20 février 2009

Objet : Inscription pour Chambres d'hôtes

Monsieur,

En tant qu'expert-comptable, nous vous soumettons le cas de notre client la société qui, après des années de travaux dans l'immeuble que la société a acheté, a décidé de démarrer une activité de chambres d'hôtes à partir du mois de janvier 2009.

Or les trois associés de la société sont à la fois salariés ou gérants de sociétés en Italie dans le commerce en gros de vêtements. L'unique personne qui est sur place et qui est la gérante de la société «...», Madame... est proche de la retraite (6 mois/1 an) et cotise pour l'instant à une caisse de retraite du régime des commerçants en Italie.

L'activité de Chambres d'hôtes est exercée de façon accessoire et non de façon habituelle avec recherche de profit.

Or vu le cas d'espèce, est-ce que cette personne doit obligatoirement s'inscrire au RCS en qualité d'auto entrepreneur étant donné que la société civile immobilière... gardera la disponibilité de l'immeuble en le louant en l'occurrence à cette personne ?

Je vous précise aussi que madame... utilise à titre personnel une partie de la villa.

Dans l'attente de votre réponse,

Veillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Cabinet Mauro Michelini

Per l'Italia
 Centro Commerciale Internazionale - "Il Girasole" Palazzo Marco Polo - UDV 310 - S.P.40 Binasco-Melegnano 20134 Le Chiavare (MI)
 Tel: +39 02 90 83 32 90 Fax: +39 02 90 09 31 39 Cell: +39 335 62 55 925 E-Mail: m.michelini@michelinimauro.it

Pour la France
 16, rue Alberti - 06000 Nice
 Tel: +33 (0) 4 93 76 83 16 Télécopie: +33 (0) 4 93 76 87 94 Port: +33 (0) 6 08 99 52 40 E-mail: m.michelini@michelinimauro.fr
 Agrément de formation n° 93060588806 - attribué par la Préfecture de la Région PACA

Per la Svizzera / Pour la Suisse
 C/O Chambre de Commerce Italienne pour la Suisse 12-14, rue du Cendrier 1211 Genève 1
 Tel: +41(0)22 732 55 25 Fax: +41(0) 22 732 55 26 Cell / Port: +41 (0) 79 8008390 E-mail: mauro.michelini@bluewin.ch

Reponse Rapide
Pour chambre d'hôtes,
Pas d'immatriculation au
RCS.
Voilà Bien joué



Mauro Michellini

WWW.MICHELINIMAURO.FR

Commissaire aux comptes (FR)

Ordre Experts-Comptables Marseille (FR)

Revisore Contabile (I)

Ordine Dottori Commercialisti di Milano (I)

CT del Giudice - Tribunale di Milano (I)

Diplomato Federale di Esperto Contabile (CH)

Expert - Tribunal de Première Instance de Genève (CH)

Expert - Tribunal Cantonal de Lausanne (CH)

Esperto - Ministero Pubblico di Lugano (CH)

L.R.A.R

SIE DE CAGNES SUR MER
RUE DE PARIS
06806 CAGNES SUR MER

Nice, le 28 septembre 2009.

Objet : Demande d'information

Madame, Monsieur,

En qualité d'Expert-comptable, je souhaiterais approfondir certaines questions que mon client, la SCI et moi-même nous posons.

Compte tenu des nouveautés en matière de Statut d'auto entrepreneur et de Loueurs de meublés professionnels, nous nous interrogeons sur la cohérence du statut actuel de la société SCI par rapport à l'activité effectivement exercée par celle-ci au jour d'aujourd'hui.

Comme vous le savez, la SCI avait acheté un immeuble, en 2005, dans lequel elle a effectué de lourds travaux qui ne se sont achevés que fin 2008, pour, en janvier 2009 y démarrer une activité de chambres d'hôtes.

Dans ces locaux, Mme, la gérante, y a installé sa résidence principale et ce, depuis 2007, ceci car elle n'a plus de relation économique étroite sur le territoire italien, hormis le maintien de parts sociales dans des sociétés dans lesquelles elle avait, dans le passé, exercé des activités, y compris celle de gérance dans l'une d'elle. En Italie, elle est considérée aujourd'hui comme retraitée.

Aujourd'hui, ces sociétés italiennes sont gérées par ses enfants.

En date du 20 février dernier, nous avons écrit au Greffe du Tribunal de Commerce d'Antibes sur le statut d'auto entrepreneur et leur réponse avait été que celui-ci ne s'appliquait pas à son cas (ci-joint, copie de ce courrier).

Per l'Italia

Centro Commerciale Internazionale - "Il Grasoletto" Palazzo Marco Polo - UDV 310 - S.P.40 Binasco-Melegnano 20084 Lacchiarella MI
Tel: +39 02 90 03 32 90 Fax: +39 02 90 09 31 39 Cell: +39 335 62 55 933 E-Mail: m.michellini@michelinimauro.it

Pour la France

16, rue Alberti - 06000 Nice

Tel: +33 (0) 4 93 76 83 16 Télécopie: +33 (0) 4 93 76 87 94 Port: +33 (0) 6 08 99 52 40 E-mail: m.michellini@michelinimauro.fr

Agrément de formation n° 93060588806 - attribué par la Préfecture de la Région PACA

Per la Svizzera / Pour la Suisse

C/O Chambre de Commerce Italienne pour la Suisse 12-14, rue du Cendrier 1211 Genève 1

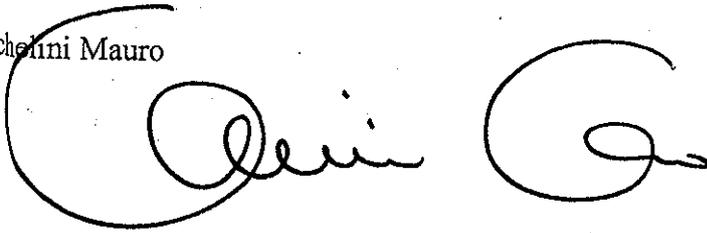
Tel: +41(0)22 732 55 25 Fax: +41(0) 22 732 55 26 Cell / Port: +41 (0) 79 8008390 E-mail mauro.michellini@bluewin.ch

Je souhaiterais savoir, si, selon vous, du point de vue fiscal, l'activité de cette société, par rapport à sa gérante, Mme [redacted], qui a installé sa résidence principale au sein de cet immeuble, est cohérente avec sa situation actuelle, y compris dans le cas où l'activité de chambre d'hôtes qu'exerce Mme [redacted] deviendrait son activité principale, voire l'unique.

Je vous remercie par avance de toute l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande, et dans l'attente et l'espoir d'une réponse rapide de votre part,

Veillez croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Michellini Mauro



Per l'Italia

Centro Commerciale Internazionale - "Il Girasole" Palazzo Marco Polo - UDV 310 - S.P.40 Binasco-Melegnano 20084 Lacchiarella MI
Tel: +39 02 90 03 32 90 Fax: +39 02 90 09 31 39 Cell: +39 335 62 55 933 E-Mail: m.michellini@michelinimauro.it

Pour la France

16, rue Alberti - 06000 Nice
Tel: +33 (0) 4 93 76 83 16 Télécopie: +33 (0) 4 93 76 87 94 Port: +33 (0) 6 08 99 52 40 E-mail: m.michellini@michelinimauro.fr
Agrément de formation n° 93060588806 - attribué par la Préfecture de la Région PACA

Per la Svizzera / Pour la Suisse

C/O Chambre de Commerce Italienne pour la Suisse 12-14, rue du Cendrier 1211 Genève 1
Tel: +41(0)22 732 55 25 Fax: +41(0) 22 732 55 26 Cell / Port: +41 (0) 79 8008390 E-mail mauro.michellini@bluewin.ch

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

N°751-SD

SERVICE DES IMPÔTS DES ENTREPRISES

IFU 5

RUE de PARIS

06806-CAGNES-SUR-MER CEDEX

Réception : du lundi au vendredi

de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h

Et/ou sur rendez-vous

Tél : 04 92 02 43 25

Télécopie : 04.92.02.43.01

Mél : sie.cagnes-sur-mer@dgi.fip.gouv.fr

Affaire suivie par :

M MAURO MICHELINI

Pour la SCI

16, rue ALBERTI

06000- NICE

Cagnes, le 01/10/2009

OBJET : Demande d'information pour la SCI

Monsieur,

Dans votre courrier en date du 28 septembre 2009, vous sollicitez notre avis sur la question de savoir si la SCI « » peut exercer l'activité de loueur en meublé (chambre d'hôtel) tout en maintenant son statut (SCI). Pour rappel, votre SCI a opté à l'IMPOT sur les Stés et à la TVA.

Tout d'abord, la SCI ne peut en effet opter pour le régime de l'auto-entrepreneur puisque ce dernier ne s'applique qu'aux exploitants individuels.

Pour l'activité de location de chambres d'hôtel, deux options vous sont offertes :

- 1) Soit vous demeurez constitué sous la forme d'une SCI : dans ce cas, il n'y a aucune conséquence fiscale puisque votre société est soumise à l'IS et à la TVA. En effet une SCI qui exerce l'activité de loueur en meublé est soumise à l'IS de plein droit puisqu'elle réalise des opérations présentant un caractère commercial.
- 2) Soit vous décidez d'exercer l'activité de loueur en meublé professionnel en tant qu'exploitant individuel imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Dans ce cas vous devez vous faire enregistrer au Répertoire des commerces et sociétés en tant qu'exploitant individuel et effectuer la radiation de la SCI. De plus vous pourrez opter pour le régime de l'auto-entrepreneur.

- 3) En ce qui concerne l'imposition à la TVA, l'activité de location meublée à usage d'habitation est en principe exonérée de TVA en vertu de l'article 261 D alinéa 4 du C.G.I. Cependant sont imposables à la TVA, les prestations de mise à disposition d'un local meublé effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, lorsque, outre l'hébergement, l'exploitant offre des conditions similaires à celles proposées par les établissements hôteliers, au moins trois des prestations suivantes : -Le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge et la réception non personnalisée de la clientèle. Sont ainsi susceptibles d'être imposables sur ce fondement les chambres d'hôtes.

4) Enfin, vous évoquez dans votre courrier que la gérante réserve une partie de cet immeuble à son

habitation principale. Il faut alors distinguer selon que votre activité est exercée sous la forme de SCI ou en tant qu'exploitant individuel. Si vous exercez votre activité en tant qu'exploitant individuel, imposable aux BIC, alors, la valeur locative réelle de l'immeuble (c'est à dire le montant du loyer qui pourrait être retiré de la location) figurant à l'actif et affecté à l'habitation doit être rapporté au bénéfice de l'activité.

Par contre, si vous demeurez en SCI, il est considéré que « lorsqu'une société passible de l'IS met un immeuble à disposition d'un associé ou du gérant (et que cet immeuble est inscrit à l'actif), le loyer non perçu constitue un avantage en nature qui n'a pas à être rapporté au résultat imposable si le montant total de la rémunération du dirigeant n'est pas excessif.

En souhaitant avoir répondu à votre demande, je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes plus sincères sentiments.

Le CONTROLEUR