



ODCEC TORINO

Appuntamento internazionale

15/07/2025

Joel Mancuso / Roberto Tamburelli

Un residente fiscale italiano possiede un immobile situato in Francia, utilizzato come seconda casa (1/3)



Non percepisce alcun reddito ma **ha comunque alcuni obblighi fiscali in Francia**

1. Dichiarazione di occupazione dell'immobile (obbligo introdotto nel 2023)

Dal 2023, tutti i proprietari di immobili ad uso abitativo situati in Francia, compresi i non residenti, devono dichiarare lo stato di occupazione dei propri immobili attraverso il loro spazio personale sul sito impots.gouv.fr

Scadenza: La dichiarazione va effettuata ogni volta che cambia la situazione (cambio dell'occupante, affitto, vendita, ecc.).

2. Taxe foncière (tassa fondiaria/IMU)

Il proprietario è sempre tenuto a pagare ogni anno la taxe foncière sugli immobili edificati, anche se l'immobile non è affittato e viene utilizzato solo occasionalmente.

Un residente fiscale italiano possiede un immobile situato in Francia, utilizzato come seconda casa (2/3)



3. Taxe d'habitation per le seconde case

Questa tassa viene applicata solo agli immobili che non sono abitazione principale, come le seconde case. Quindi il residente italiano deve pagare la taxe d'habitation ogni anno per la seconda casa in Francia

Assenza di redditi = nessuna dichiarazione dei redditi in Francia

Se l'immobile non genera alcun reddito (non viene affittato) non è necessaria alcuna dichiarazione dei redditi immobiliari in Francia.

Un residente fiscale italiano possiede un immobile situato in Francia, utilizzato come seconda casa (3/3)



Riepilogo degli obblighi fiscali in Francia

Obbligo	Dettagli
Dichiarazione di occupazione	Su impots.gouv.fr , da fare una volta o quando cambia qualcosa
Taxe foncière	Da pagare ogni anno
Taxe d'habitation (seconda casa)	Da pagare ogni anno
Dichiarazione dei redditi	Nessuna, se l'immobile non genera reddito

Se un residente fiscale italiano percepisce redditi da locazione da un immobile situato in Francia (1/4)



Obblighi fiscali aggiuntivi in Francia, in base al principio di territorialità dell'imposta sul reddito.

1. Imposizione dei redditi immobiliari in Francia

Principio générale : La Francia ha il diritto di tassare i redditi derivanti da beni immobili situati sul proprio territorio, anche se il proprietario è residente all'estero (conformemente alla convenzione fiscale tra Italia e Francia).

Tuttavia, l'imposta pagata in Francia può essere detraibile o compensabile tramite credito d'imposta, secondo quanto previsto dalla convenzione contro la doppia imposizione tra Italia e Francia.

Se un residente fiscale italiano percepisce redditi da locazione da un immobile situato in Francia (2/4)



Il proprietario non residente può dichiarare i redditi da locazione secondo **due regimi**:

a) Regime micro-foncier (se applicabile)

- Condizioni: Redditi lordi ≤ 15.000 € all'anno
- Vantaggio: Abbattimento forfettario del 30 % (nessuna deduzione delle spese reali).

E dichiarazione: Semplificata, nei moduli 2042 e 2042NR

b) Regime réel (regime reale)

- Obbligatorio se i redditi superano 15.000 €, oppure su opzione.
- Permette di dedurre le spese reali (lavori, interessi sul mutuo, assicurazione, ecc.).
- Più complesso, ma potenzialmente più conveniente. (moduli 2044)

Se un residente fiscale italiano percepisce redditi da locazione da un immobile situato in Francia (3/4)



Aliquota d'imposta

I non residenti sono tassati con un'aliquota minima del 20 % (o 30 % oltre i 27.478 € di reddito imponibile), salvo richiesta di applicazione dell'aliquota media del reddito mondiale, se più favorevole (su presentazione di documentazione).

Prelievi sociali (CSG, CRDS, ecc.)

Fino al 2019, anche i residenti dell'UE erano soggetti ai prelievi sociali (17,2 %), ma la Corte di Giustizia dell'UE ha dichiarato questa pratica contraria al diritto europeo per i contribuenti affiliati a un altro sistema di sicurezza sociale.

Oggi: I residenti dell'UE (come un italiano) pagano **solo il 7,5 % di prelievo di solidarietà.**

Soli i non residenti extra UE pagano ancora il 17,2 % di prelievi sociali.

Se un residente fiscale italiano percepisce redditi da locazione da un immobile situato in Francia (4/4)



Dichiarazione di occupazione e taxe foncière : Da dichiarare e da pagare, indipendentemente dal fatto che l'immobile sia affittato.

taxe d'habitation : Dovuta se il proprietario dell'immobile lo occupa personalmente anche soltanto alcune settimane all'anno

Dichiarazione in Italia

Il residente fiscale italiano deve dichiarare l'immobile e i redditi locativi nella dichiarazione dei redditi italiana (Modello Redditi PF), sotto la sezione redditi da immobili esteri.

Tuttavia, l'imposta pagata in Francia può essere detraibile o compensabile tramite credito d'imposta (convenzione contro la doppia imposizione tra Italia e Francia).

Tassazione in Francia di un immobile detenuto tramite una società italiana soggetta all'IRES (1/2)



Se una società italiana soggetta all'IRES possiede un immobile situato in Francia, allora i redditi da locazione (o plusvalenze in caso di vendita) sono tassabili in Francia.

Soggezione all'imposta sulle società francese (IS)

- I redditi immobiliari generati in Francia sono imponibili in Francia con l'imposta sulle società (IS) (articolo 209-I del CGI).
- L'aliquota standard dell'IS nel 2025 è del 25 % (o al 15% fino a 42,5 k€ di utile)

Di conseguenza, la società:

- Deve tenere una contabilità conforme alle norme francesi;
- Deve presentare annualmente la dichiarazione dei risultati con il modello 2065.

Tassazione in Francia di un immobile detenuto tramite una società italiana soggetta all'IRES (2/2)



Se l'immobile è affittato ammobiliato (locazione considerata attività commerciale), si applica anche la **Cotisation Foncière des Entreprises (CFE)**.

Se l'immobile non è affittato: nessun reddito

Nessuna IS da pagare

Taxe foncière sempre da pagare e forse la taxe d'habitation

DICHIARAZIONE DELLA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE ;

MODULO 2746 SD



La **dichiarazione n. 2746-SD** è un obbligo annuale per alcune **entità giuridiche** (soprattutto starniere ma anche francesi) che **detengono beni immobili situati in Francia**.

Da compilare ogni anno, **entro il 15 maggio**.

Obiettivo: contrastare l'evasione fiscale richiedendo la **comunicazione dei beneficiari effettivi** (le persone fisiche che possiedono realmente i beni).

In caso di mancata dichiarazione, l'entità è soggetta a una **tassazione del 3%** sul valore dell'immobile.

Per fortuna c'è una tolleranza se la dichiarazione viene corretta spontaneamente e in particolare entro 30 giorni dalla richiesta dell'amministrazione

IMMOBILE DETENUTO DA UNA SCI FRANCESE : locazione

arredate

Attenzione !

Una SCI soggetta all'imposta sul reddito (IR) (il caso più comune) **diventa automaticamente soggetta all'imposta sulle società (IS)** se esercita un'attività commerciale, come la locazione di immobili arredati.

CONSEGUENZE :

Perdita del regime favorevole delle plusvalenze private

Tassazione dei profitti all'IS (E quindi necessità di tenere una contabilità commerciale)

Si applica anche la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE).

Soci tassati (come dividendi) se si distribuiscono i profitti

Uso gratuito del bene da i soci : vietato senza pagare un affitto di mercato





www.odcec.torino.it

www.linkedin.com/company/odcec-torino/

www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos