



Rappresentante fiscale

*Imposizione delle plusvalenze
immobiliari in Francia*

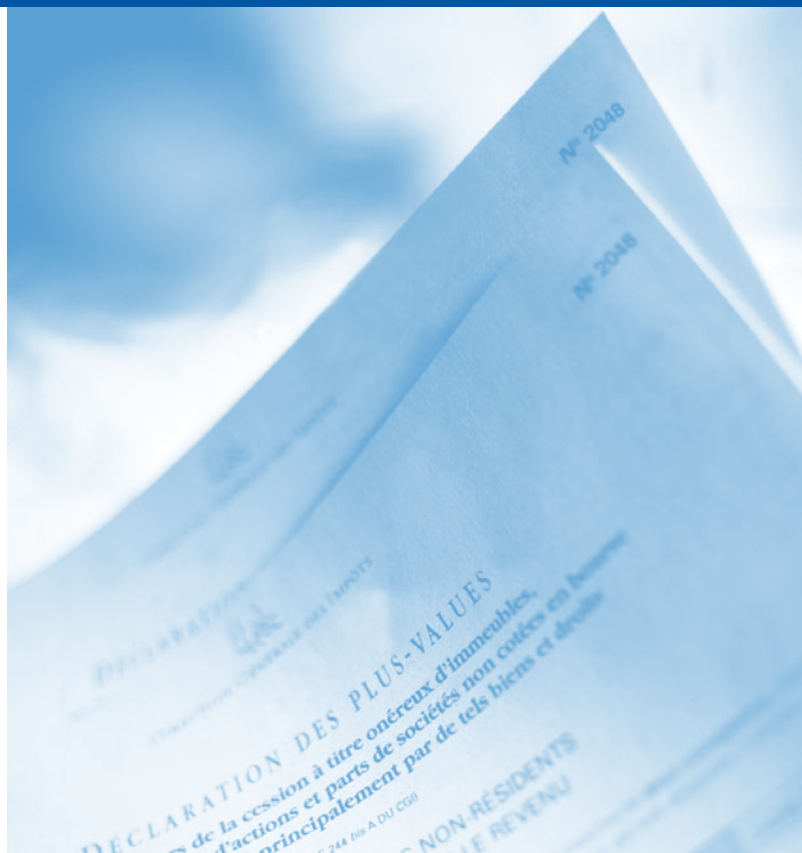
Trovate tutti i dettagli sul nostro sito

www.sarf.fr
nella sezione «Contatti»

ORGANIZZAZIONE RICONOSCIUTA DAL 1983
DALLA DIREZIONE GENERALE DELLE IMPOSTE,
AL FINE DI ASSICURARE
LA RAPPRESENTANZA FISCALE DEI NON-RESIDENTI.

S.A. AU CAPITAL DE 4 000 000 € - RCS PARIS 325 624 914

© SARF - 2009



*Vendere un bene immobile in Francia ?
Il presente opuscolo vi informa
sui vostri obblighi fiscali*



1 Sono un « non-residente » ?

■ Sì, se all'atto della vendita, pagate le imposte **sui vostri redditi complessivi** fuori dalla Francia.

2 Sono un privato, quali sono i miei obblighi in materia di vendita di un bene immobile in Francia?

■ Se siete proprietari da meno di 30 anni*, dovete :

- presentare una **dichiarazione di plusvalenza**, anche se non avete alcuna imposta da pagare ;
- **nominare un rappresentante fiscale**, qualora la quota del prezzo di vendita che vi spetta fosse superiore a 150.000€ ;
- e pagare l'imposta pari al **33,1/3 %** della plusvalenza imponibile. L'imposta é ridotta al **19 %** per i residenti fiscali del SEE** (Spazio Economico Europeo).

3 Posso dedurre i lavori effettuati ?

Sì :

- Per gli immobili costruiti e detenuti per più di 5 anni, 15% del prezzo d'acquisto senza giustificativo.
- Solo i lavori di (ri)costruzione, ampliamento o miglioria, effettuati da una impresa, dietro fatture e giustificativi di pagamento a voi intestati (restauro, manutenzione e materiali, i lavori già dedotti: esclusi).

4 Se vi sono dei mobili nella vendita, come si calcola la plusvalenza ?

■ Sul prezzo di vendita esclusi i mobili a patto che il suo importo sia documentato (fatture, inventario del perito stimatore e banditore delle aste pubbliche).

5 Sono esentato da imposta ?

Sì, a determinate condizioni, tra cui :

- I cittadini del SEE** che sono stati fiscalmente residenti in Francia per al meno 2 anni consecutivi, che non abbiano affittato il bene dall'1 gennaio dell'anno precedente a quello di cessione e che hanno effettuato la loro 1a vendita imponibile dopo l'01/01/2006 ;
- I titolari di pensione di vecchiaia o d'invalidità (secondo la soglia dei redditi).
- Se il possesso del bene é superiore a 30 anni, la vendita è inferiore a 15.000 € o in caso di esproprio.

Consultateci per tutte le condizioni da assolvere ed per altri casi possibili.

6 Quali sono le disposizioni specifiche per le società francesi di diritto civile ?

■ Nomina obbligatoria di un rappresentante fiscale, se la quota parte globale dei non-residenti é superiore a 150.000 € e quando un socio è una società estera.

7 E per le società estere ?

- Nomina di un rappresentante fiscale senza alcuna eccezione.
- Regole specifiche di calcolo : Niente forfait del 7,5%, né del 15%, ammortamento obbligatorio del prezzo d'acquisto (immobile).
- Esenzione per periodo di possesso superiore a 30 anni : **impossibile**.
- Plusvalenza imponibile all'aliquota del 33,1/3 % (o 50% per gli ETNC).
- Solo i lavori di (ri) costruzione e di ampliamento sono deducibili (fatture e documentazione di pagamento intestati alla società).
- Normative specifiche per le società europee.
- Il rappresentante fiscale garantisce anche il pagamento dell'imposta annua del 3%, calcolata sul valore commerciale dell'immobile (art. 990 E del Testo Unico Imposte) (società non europee).

8 Cosa accadrà in seguito ?

- La vostra dichiarazione potrà essere accertata entro 4 anni, od oltre.
- Il vostro rappresentante fiscale dovrà comprovare il calcolo applicato e difendere la vostra posizione.

9 Cosa fa il mio rappresentante fiscale ?

- Firma la vostra dichiarazione di plusvalenza.
- Ne garantisce l'esattezza.
- Si impegna a pagare l'imposta e le relative sanzioni in caso di rettifica fiscale.
- Ha responsabilità illimitata.

10 Chi può essere il mio rappresentante fiscale ?

- Un'organizzazione riconosciuta dalla Direzione Generale delle Imposte.
- Su riconoscimento speciale, una persona residente in Francia. La decisione del riconoscimento richiede un certo tempo, necessario per gli accertamenti della posizione fiscale del vostro rappresentante.

Né il vostro Notaio, né il vostro Avvocato, può essere il vostro rappresentante fiscale (Bollettino Ufficiale Imposte 8M-1-05, §47).

11 Quali sono i vantaggi particolari a farmi rappresentare dalla SARF ?

- Il beneficio di una consulenza di qualità e di continuità basata su 25 anni di esperienza.
- L'assicurazione del trattamento della vostra pratica in 24 ore
- La competitività di leader del settore dal 1983.
- Il vostro consulente personale, che è uno specialista, è l'unico interlocutore che avete.

12 Come viene ricompensata la Sarf ?

- I suoi onorari forfettari, prelevati dal ricavato della vendita, sono deducibili dal prezzo di cessione.

*Se si tratta di un terreno su cui avete costruito da meno di 30 anni, o se il bene è posseduto da una società estera, dovete presentare una dichiarazione anche dopo oltre i 30 anni. **Escluso Liechtenstein.