



Rappresentante fiscale



Imposizione delle plusvalenze immobiliari in Francia

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

Sono un « non-residente » ?

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

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

■ Se è proprietario da meno di 30 anni*, dovrà :
- presentare una dichiarazione di plusvalenza anche se non deve pagare alcuna tassa;
- **nominare un rappresentante fiscale** se il prezzo della vendita supera € 150.000 e se risiede al di fuori dello SEE** (Spazio Economico Europeo);
- e pagare la tassa del **36,2%** della plusvalenza imponibile;
- ed una tassa supplementare se la plusvalenza netta imponibile è superiore a € 50.000.

Posso dedurre i lavori effettuati ?

Si :
■ Per gli immobili costruiti, il 15% del prezzo d'acquisto a partire dal quinto anno (nel caso in cui siano stati effettuati dei lavori).
■ 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).

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).

Sono esentato da imposta ?

Si, a determinate condizioni, tra cui :
■ Fino ad un massimo di € 150.000 di plus valore netto imponibile se siete cittadini della EEE**, se siete stati fiscalmente residenti in Francia durante due anni consecutivi, se non avete locato il bene dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello della cessione (salvo se la cessione interviene entro il termine di 5 anni, da quando non siete più fiscalmente residenti in Francia) e se realizzate la prima vendita imponibile dal 01/01/2006 ;
■ Se siete titolari di una 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.

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 (fuori del SEE**) é superiore a 150.000 € e quando un socio è una società estera.

E per le società estere ?

■ Nomina di un rappresentante fiscale per le società con sede fuori dallo SEE (Spazio Economico Europeo), 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 al tasso del IS.
■ 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).

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.

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.

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 BOI-RFPI-PVINR-30-20-20120912 § 30).

Quali sono i vantaggi particolari a farmi rappresentare dalla SARF ?

■ Il vantaggio di competenza e continuità basata su 30 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.

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.

**Liechtenstein in attesa di precisazioni.

Trovate tutti i dettagli sul nostro sito www.sarf.fr - nella sezione «Contatti»