ACQUISTO DI IMMOBILI IN FRANCIAPROCEDURE - GARANZIE – FISCALITA'Quanto sotto elencato non è un trattato di diritto immobiliare o fiscale francese ma solo unaguida semplificata sulla realtà del settore in Francia.Ogni approfondimento potrà essere effettuato attraverso la consulenza dei professionistiFrancesi che collaborano abitualmente con RCM INVEST

1. PROCEDURE DI ACQUISTO DI UN IMMOBILEIl sistema francese per l'acquisto di un immobile prevede la realizzazione della vendita attraverso un
rogito notarile e la trascrizione della vendita al catasto immobiliare così come avviene in Italia.
Normalmente la realizzazione della vendita è preceduta dalla sottoscrizione da parte dell’acquirente
e del venditore COMPROMIS (Compromesso). All’accettazione l’acquirente verserà al Notaio incaricato di redigere l’atto di acquisto una somma di denaro a titolo di CAPARRA che verrà persa dall’acquirente se rinunciasse all’acquisto e dovrà essere restituita in misura doppia se il venditore rinunciasse a vendere
Tale somma resta nelle mani di notaio fino alla firma del rogito dopo di che verrà versata al venditore come parte del prezzo. Se chi ha sottoscritto il COMPROMESSO ha intenzione di finanziare l'acquisto con un mutuo dovrà indicarlo nel compromesso stesso perché, in caso di mancata concessione del mutuo, avrà diritto alla restituzione della caparra anche se non realizzerà l'acquisto (vedi capitolo garanzie).
La sottoscrizione del rogito di acquisto dovrà essere fatta davanti al notaio Francese con la presenza
di un’interprete o tramite procura notarile firmata davanti ad un Notaio Italiano.
Al momento del rogito l'acquirente dovrà aver fatto pervenire con bonifico bancario addebitato su un c/c del quale l’acquirente sia intestatario o cointestatario la somma residua per il pagamento totale del prezzo e delle spese notarili.
In caso di acquisto con mutuo tutte le pratiche di mutuo verranno svolte prima del rogito e la Banca
mutuante farà avere direttamente al notaio la somma mutuata.
Alla firma del rogito il notaio rilascerà una attestazione di acquisto mentre il contratto di acquisto
vero e proprio verrà inviato all'acquirente solo dopo l'avvenuta registrazione presso il catasto e la
relativa annotazione sul contratto stesso. Per ottenere questa annotazione occorreranno alcuni mesi.
Sarà compito del notaio verificare la presenza di ipoteche, debiti verso il condominio ed il fisco da parte del venditore in modo che, una volta incassato il prezzo della vendita e prima di versarlo al venditore, vengano pagati tutti gli eventuali creditori.
Non sarà pertanto possibile subentrare ad un finanziamento in essere acceso dal venditore ma, in tal
caso, il notaio provvederà a rimborsare totalmente il vecchio mutuo prima di aprirne uno nuovo a
nome dell'acquirente.

 2. GARANZIEUna serie di leggi apposite ha creato un sistema di garanzie a favore degli acquirenti di immobili
rendendo i mercato immobiliare Francese particolarmente interessante anche per chi acquista a solo
scopo di investimento. Esse riguardano soprattutto la copertura dal rischio di acquistare immobili in
costruzione, rischi sul pagamento del prezzo, rischio sull’acquisto di immobili con vizi occulti o da
persone con situazioni finanziarie difficili, rischi relativi al non ottenimento del mutuo per
finanziare l’acquisto e rischi relativi al rogito

 - 2 -

2.1 Rischi nell’acquisto di immobili in costruzione: una particolare attenzione è stata posta
dal legislatore francese per proteggere gli acquirenti di immobili in costruzione. In questo
caso il rogito di acquisto viene realizzato a lavori non ancora terminati e l'acquirente diventa
proprietario di un immobile in "stato di futura consegna". Al momento del rogito pagherà il
valore dell'immobile secondo lo stato di avanzamento lavori e la rimanente parte del prezzo
all'effettivo avanzamento dei lavori stessi. Se nel frattempo l'impresa di costruzioni dovesse
fallire è obbligatorio che vi sia una Banca o Istituto Finanziario che garantisca la consegna
dell’immobile. Sarà il notaio che, prima del rogito, dovrà verificare che questa garanzia sia
stata approntata. In caso l'immobile costruito non corrispondesse a quanto indicato nelle
piantine di vendita o nel capitolato con le caratteristiche tecniche sono previste riduzioni di
prezzo proporzionali in caso di piccole differenze (fino al 5% di quanto previsto) oppure la
restituzione di quanto versato in caso di ritardi o differenze sostanziali.
2.2 Rischi nel pagamento del prezzo: il pagamento del prezzo di acquisto, sia per quanto
riguarda la caparra che il saldo avviene solo tramite notaio. Infatti l’acquirente dovrà
trasferire il denaro sul c/c del Notaio presso la Caisse Depot et Consignation (Cassa Depositi
e Prestiti in Italia) solo attraverso assegni di c/c Francese o bonifici Bancari effettuati da un c/c del quale intestatario o cointestatario. Sarà il Notaio che, dopo il rogito, provvederà a trasferire il denaro al Venditore.
2.3 Rischi occulti: in caso di acquisto di immobile nuovo da un operatore professionale
(costruttore, promotore immobiliare o commerciante in immobili) è obbligatoria la presenza
di una copertura assicurativa di due anni per gli accessori dell'immobile (impiantistica,
serramenti ecc.) e di dieci anni per la struttura immobiliare. Sarà il notaio che redige l'atto di
acquisto che dovrà aver verificato la stipula da parte del venditore dei detti contratti
assicurativi. Nel caso di acquisto da parte di un privato di un immobile usato venduto da un
operatore professionista il venditore sarà comunque responsabile dei vizi occulti non indicati
in atto. Nessuna garanzia se invece si acquista un appartamento d’occasione da un privato.
2.4 Rischi dovuti alla situazione finanziaria del venditore: il pagamento del prezzo avviene
versando il prezzo sul conto corrente del notaio che, prima di trasferire la somma al
venditore, provvederà a contattare gli Enti a favore dei quali sono iscritte ipoteche, il fisco,
l’amministratore del condominio ecc.. Le somme eventualmente richieste da questi creditori
verranno trattenute dal Notaio in attesa della valutazione della certezza del loro credito e
solo la rimanente parte verrà trasferita al venditore. L'acquirente avrà così la certezza di
acquistare un bene libero da ogni vincolo.
2.5 Rischi relativi all’ottenimento del mutuo: chi intende finanziare l'acquisto sottoscrivendo
un mutuo deve indicarlo nella promessa di acquisto. L'indicazione dell'intenzione di ricorrere ad un mutuo gli permetterà di avere il tempo necessario per svolgere le pratiche senza che il venditore possa vendere ad altri l'immobile.
Se poi non riuscisse ad ottenerlo potrà rinunciare all'acquisto ed avere diritto alla restituzione della caparra da parte del notaio senza nessuna penale. Per quanto riguarda invece i rapporti con le Banche, una volta forniti alla Banca i documenti richiesti ed ottenuta l'approvazione sulla concessione del finanziamento, il richiedente riceverà da parte della Banca e per raccomandata la proposta di mutuo con indicati chiaramente tutti i termini del contratto di finanziamento. Solo dopo averpreso visione di questo contratto potrà accettarlo restituendolo per raccomandata alla Banca
stessa. Questo sarà il contratto finale di mutuo che regolerà i rapporti tra le parti fino alla sua

3

estinzione. Una volta che la Banca avrà ricevuto questo contratto firmato contatterà il notaio
incaricato della stipula del rogito e, il giorno della stipula, gli farà avere direttamente
l'assegno dell'importo del finanziamento. L'acquirente dovrà pertanto trasferire al notaio
solamente il denaro relativo al suo apporto personale.3.6 Rischi relativi al rogito: una volta sottoscritto il compromesso ed ottenuto l'eventuale
finanziamento l'acquirente riceverà a casa, da parte del notaio e per raccomandata, il
progetto di atto. Da questo momento avrà sette giorni di tempo per manifestare il proprio
disaccordo e chiedere la restituzione della caparra versata senza dover pagare nessuna
penale. Passati i sette giorni senza contestazione le somme versate verranno perse in caso di
mancato acquisto. Al rogito sarà presente un'interprete a meno che il notaio garantisca che
ha tradotto lui in italiano il testo del rogito e si assuma la responsabilità di eventuali
contestazioni successive. Nel caso poi in cui il notaio facesse uno sbaglio professionale per
legge deve essere assicurato in modo che l'eventuale danno causato dal suo errore sia
rimborsato dall’assicurazione.

3. FISCO ED ONERI NOTARILI SULL'ACQUISTO3.1 Immobili nuovi o in costruzioneL'acquisto di immobili in costruzione o che abbiano meno di 5 anni di vita è soggetto a T.V.A.
(IVA italiana) che è pari al 20% senza nessuna distinzione tra prima o seconda casa, residenziale o
ufficio.
I prezzi indicati al momento della vendita vengono espressi TVA compresa ed in tal caso saranno
prezzi TTC (toutes taxes comprises). Nel caso di acquisto di immobili che godono di defiscalizzazioni all'acquisto (vedi capitolo incentivi fiscali) il prezzo verrà indicato sia al netto di
TVA e cioè HT (hors taxes) sia in TTC.
Il costo del notaio sarà tra il 2,5 ed il 3,5% del prezzo TTC.
3.2 Immobili con più di 5 anniIn questo caso non vi è più la TVA ma una tassa di registro ed il costo totale del rogito sarà tra il 7,5
e l'8,5%. La variabilità è dovuta all'incidenza dei costi fissi che sono gli stessi quale sia il valore
del bene pertanto più sarà alto il valore dell'acquisto più ci si avvicinerà alla soglia bassa di costo.
3.3 Acquisto finanziato da mutuo bancarioLe Banche Francesi possono scegliere tra il garantirsi accendendo una ipoteca sul bene finanziato o
chiedendo una fideiussione ad un Istituto Finanziario a loro collegato. In ogni caso il costo per
l’acquirente varia da 1 a 1,5% del valore della garanzia.

In ogni caso, se il notaio non garantisce personalmente la buona traduzione bisogneràaggiungere il costo dell'interprete (circa 500 €).

4. FISCALITA' SUCCESSIVA ALL'ACQUISTO4.1 Durante il periodo di proprietà- Ogni anno bisognerà pagare la Taxe fonciere (ICI italiana) il cui valore varia in ogni
località e che, in linea di massima ha la stessa incidenza dell'ICI. A differenza dall'Italia
questa tassa viene pagata con bollettini inviati direttamente dal fisco francese senza
bisogno di fare denunce annuali. Gli immobili nuovi godono di una esenzione biennale della
Taxe Fonciere.

 4
- A partire dal 2012 in Italia è stata istituita l’ IVIE una imposta patrimoniale dello 0,76%
sugli immobili all’estero di proprietà di residenti in Italia. Questa imposta, per evitare la doppia imposizione (sia in Italia che nello stato in cui si trovano gli immobili), viene calcolata
deducendo dallo 0,76% quanto già pagato come imposta dello stato in cui si trova l’immobile.
Il valore sul quale calcolare lo 0,76% si trova usando i moltiplicatori dell’ IMU Italiana applicati alla rendita catastale, un appartamento tradizionale usato come casa vacanze o affittato saltuariamente utilizzerà il moltiplicatore residenziale 160, mentre un appartamento gestito con contratto di lungo termine con posizione fiscale di LMNP o affittacamere ammobiliato non professionista utilizza il moltiplicatore delle strutture alberghiere 65.
Es: Un monolocale di 20mq a Nizza ha una rendita catastale di 900€ e paga una Taxe Fonciere di
450€
se acquistato in una struttura tradizionale pagherà un IVIE di:
900€ x 160 x 0,76% =1.094 € – 450€ = 644€
se acquistato con LMNP in una struttura turistica o per studenti pagherà un IVIE di:
900 € x 65 x 0,76% = 444€ - 450€ = 6 € (non dovrà pagare nulla)
- Chi usa l'immobile deve poi pagare la Taxe d'Habitation che, in linea di massima, è pari
alla Taxe Fonciere. Se l’immobile sarà dato in locazione è l’inquilino a doverla pagare
mentre il proprietario, in questo caso, dovrà pagare l'Impot sur le Revenu (Imposta sul
reddito).
- L'Impot sur le Revenus per i REVENUS FONCIERS (redditi fondiari) per i non residenti
in Francia, è pari al 20% del 70% dell’affitto effettivamente incassato dopo aver dedotto gli
eventuali interessi sul mutuo che ha finanziato l’acquisto.
La convenzione fiscale tra Francia ed Italia, al fine di evitare la doppia imposizione, prevede che le
imposte sul reddito pagate in Francia siano considerate come acconto di imposta su quanto il
proprietario dovrà pagare in Italia sullo stesso reddito. Esempio: se il proprietario in Italia ha un
livello di imposizione che tocca il 38% ed incassa 10.000 € di affitto in Francia, in Italia egli dovrà
pagare una imposta pari al 38% su 7.000 € (il 70% degli affitti incassati) cioè 2.660 € che, dedotti i
1.400 € (20% di 7.000) già pagati in Francia, diventeranno 1.220 € da versare al fisco Italiano.
In totale egli avrà pagato il 38% come previsto dall'imposizione fiscale Italiana.
4.2 In caso di rivenditaIl cittadino non residente in Francia, in caso di rivendita, dovrà pagare un imposta pari al 19 % della
plusvalenza realizzata calcolata come differenza tra il prezzo di vendita e quello di acquisto.
Se la rivendita e’ realizzata nei primi 5 anni dal momento dell’acquisto, l’importo sarà calcolato sul
totale della plusvalenza realizzata. A partire dal 6° al 21° anno la plusvalenza sulla quale calcolare
l’importo viene abbattuta ogni anno di un 6%, al 22° del 4%
Dopo 22 anni di proprietà in caso di plusvalenza non vi saranno più imposte da pagare ( legge
finanziaria di agosto 2015).
La plusvalenza dichiarata al fisco francese dovrà essere riportata sulla denuncia dei redditi italiana
ed, in fase di determinazione dell’importo dell’imposta si detrarrà quanto già pagato in Francia
(principio del non assoggettamento a doppia imposizione)
Dopo il 22° anno dall’acquisto non vi sono più imposte sulle plusvalenze.
4.3 SuccessioneIn caso di successione il valore degli immobili situati in Francia non si sommerà a quanto
posseduto in Italia ma verrà fatta una successione da un notaio Francese che chiederà agli eredi una
certificazione da parte del notaio italiano circa l’asse ereditario del deceduto.

 5

Seguendo l’asse ereditario indicato dal notaio italiano verrà fatta la successione francese.
In linea diretta cioè figli che ereditano dal genitore vi sarà una soglia di non imponibilità di 100.000
€ per ogni figlio del deceduto, oltre questa somma si pagherà una imposta crescente da 5 al 20%
fino a 16.000 € poi da 16.000 a 550.000 € l’imposta sarà il 20% del valore degli immobili, oltre i
550.00 € salirà fino al 45% per i patrimoni superiori a 1.800.000 €.
La successione tra coniugi non è imponibile.
Questo vuol dire che se un immobile è di proprietà di due coniugi con due figli ogni figlio avrà una
soglia di non imponibilità in caso di decesso di uno dei genitori di 100.000 € e pertanto, in caso di
proprietà di un immobile di valore 400.000 € nessuna imposta di successione dovrà essere pagata al
decesso dei due genitori.
La valutazione degli immobili dovrà essere fatta da un agente immobiliare francese.

RCM INVEST - RCS NICE 794213108