PRODOTTO IMMOBILIARE FRANCESE DA REDDITO

Da oltre trenta anni in Francia si è sviluppato un prodotto immobiliare particolarmente interessante per coloro che vogliono garantirsi un investimento che unisca alla rivalutazione del valore del bene posseduto anche una elevata redditività senza problemi legati alla sua gestione.
In pratica si tratta di appartamenti situati in località turistiche e destinati alla locazione di breve periodo a famiglie in vacanza che vengono gestiti da una società che ne cura la manutenzione e la commercializzazione attraverso i vari canali offerti dal mercato (agenzie di viaggio, CRAL aziendali, Internet ecc.), oppure di appartamenti situati nei pressi delle principali Università Francesi e destinati alla locazione agli studenti.
La Società di Gestione prende in locazione dai vari proprietari i loro appartamenti, costruiti ed arredati secondo le esigenze della Società stessa, attraverso contratti di affitto commerciale pluriennali (da nove ad undici anni).
Questi contratti prevedono che tutti i costi condominiali e di manutenzione ordinaria siano a carico della Società di Gestione che riconoscerà ad ogni singolo proprietario un canone di locazione prefissato e rivalutabile annualmente secondo i dati dell’ INSEE (ISTAT Francese).
Tale canone di locazione (detto “vuoto per pieno”) è indipendente dall’effettiva presenza di clienti nell’appartamento e pertanto è la Società di Gestione che avrà a Suo carico il rischio di avere l’appartamento non occupato.
Alla scadenza del contratto il proprietario potrà rinnovare il contratto oppure rescinderlo per far diventare l’immobile una proprietà tradizionale per la quale inizierà a pagare gli usuali costi condominiali e relative imposte.
In qualsiasi momento durante il contratto di locazione si potrà comunque vendere l’immobile a qualcuno che subentri nel contratto stesso.
Nella maggior parte dei casi la Società di Gestione, se opera nel settore turistico, prevede che il proprietario possa tenere a propria disposizione l’appartamento per le proprie vacanze o stabilendo già dall’inizio quali sono questi periodi oppure dando la possibilità al proprietario di sceglierli ogni anno prenotandoli con un anticipo prefissato.
Per favorire lo sviluppo di questo tipo di investimento che permette all’industria turistica Francese ed alle società che si interessano dell’accoglienza degli studenti universitari di avere a disposizione immobili recenti ed adatti all’ospitalità dei propri clienti senza bisogno di investire gli enormi capitali indispensabili per l’acquisto delle strutture immobiliari, il Fisco Francese ha previsto che i proprietari degli appartamenti, dati in locazione a Società di Gestione accreditate presso il Ministero del Turismo e da questo controllate, abbiano un trattamento fiscale particolarmente interessante.
Infatti, al momento dell’acquisto, il proprietario avrà diritto alla restituzione della TVA (IVA Italiana) pari al 20% purché il contratto di locazione iniziale abbia una durata non inferiore ai nove anni interi e consecutivi e, sugli affitti incassati, avrà diritto al trattamento fiscale previsto per le imprese con attività di Affittacamere Ammobiliate non Professionista (Loueur Meublè non Professionnel LMNP). Tale trattamento prevede che il reddito fiscale sia pari all’affitto incassato dedotto l’ammortamento dell’immobile (circa il 3,5%) e gli interessi pagati per un eventuale mutuo bancario.

Praticamente per circa dieci anni se si acquista senza mutuo e per oltre 20 se si acquista con mutuo non si dovranno pagare imposte sul reddito né in Francia né in Italia in quanto la convenzione fiscale tra i due Stati prevede che il trattamento fiscale delle attività commerciali svolte in Francia da un residente in Italia sia quello previsto in Francia.
Il prodotto così concepito ha permesso al Turismo Francese ed alle Università di poter accogliere i propri clienti e studenti con un importante parco immobiliare nuovo finanziato dalle famiglie che a loro volta, grazie ai vantaggi fiscali ed al reddito derivante dall’investimento, hanno potuto acquistare immobili utilizzando il credito Bancario. Esse hanno pertanto potuto, investendo piccole somme di denaro personale, crearsi un patrimonio immobiliare che ogni anno si rivaluta in egual modo alla rivalutazione dell’affitto incassato e che può essere venduto in qualsiasi momento oppure utilizzato per produrre un reddito integrativo (ad es. alla pensione) e che verrà trasmesso agli eredi alla loro morte.
Il prodotto si è dimostrato così interessante e così sicuro grazie alle leggi Francesi a protezione degli acquisti immobiliari, che da molti anni i Consulenti Patrimoniali privati e quelli delle maggiori Banche Francesi lo distribuiscono alla loro clientela insieme ai vari investimenti finanziari ed assicurativi.
Come ogni prodotto di investimento ha i suoi limiti: il più importante è la qualità della Società di Gestione perché deve garantire sia il pagamento degli affitti che la manutenzione degli immobili e pertanto sono da preferire Società di Gestione che abbiano anni di esperienza e facenti parti di importanti Gruppi Finanziari o industriali.

 RCM INVEST - RCS NICE 794213108