**TRATTAMENTO FISCALE DEI PRODOTTI DA REDDITO**

Un particolare trattamento fiscale viene riservato agli investitori privati che acquistano immobili in strutture gestite da un unico gestore e che lasciano il proprio immobile in affitto a questo gestore per un periodo iniziale superiore ai nove anni (anche se in questo periodo utilizzano l' immobile per le proprie vacanze).
In questo caso l’acquirente prenderà una Partita IVA Francese come : LOUEUR MEUBLE’ NON
PROFESSIONEL (LMNP) – in italiano Affittacamere ammobiliate non professionista - il che gli
permetterà di essere tassato non come privato proprietario di immobili ma come imprenditore.
L’immobile diventerà perciò un bene strumentale dato in locazione con contratto di “Affitto commerciale” (Bail commercial) ed il proprietario sarà tassato come ditta individuale.
Questa posizione essendo da non professionista non comporta nessuna conseguenza anche a chi, essendo in Italia dipendente o professionista iscritto ad un Albo, non potrebbe svolgere attività commerciali in proprio.

La posizione fiscale prevede che ci sia un professionista contabile francese che gestisca la posizione fiscale e provveda ogni anno alla redazione dei documenti fiscali quali dichiarazione TVA, bilancio e denuncia dei redditi. Il costo di questo commercialista è di circa 300 € anno per il primo appartamento e di 60 € per ogni altro successivo. Non ci sono costi annui per l’apertura della posizione fiscale (tipo tassa della Camera di Commercio).

 **Tipologia degli immobili**
Le strutture immobiliari possono essere: Residenze di Turismo, Residenze con Servizi, Residenze
Alberghiere, Case per Studenti, Strutture per la Terza Età.

 **Servizi offerti agli utilizzatori**
In ogni caso la struttura immobiliare deve essere gestita da una unica società di gestione accreditata presso il Ministero competente e che deve offrire ai propri clienti una serie di servizi quali: reception, pulizia, prima colazione, cambio biancheria ecc.

 **Tipologia dei vantaggi fiscali**
In particolare i vantaggi fiscali che interessano maggiormente gli investitori non residenti in Francia sono quelli che fanno in modo che sugli affitti percepiti non vi siano imposte da pagare né in Francia né nello Stato di residenza del contribuente.
I vantaggi fiscali principali sono di tre tipi: recupero della TVA, calcolo dell’imposta sul reddito e
imposta sulle plusvalenze.

**- Recupero della TVA**: acquistando un immobile nuovo il prezzo di vendita TTC (ogni tassa compresa) comprende la TVA (IVA in Italia) che oggi è pari al 20% del prezzo HT (netto di tasse).
Se i servizi offerti dal gestore comprendono almeno tre dei servizi di Reception, pulizia degli appartamenti, prima colazione e fornitura della biancheria, le prestazioni che vengono fatturate agli utilizzatori entrano in campo TVA e pertanto anche l’attività di Affittacamere viene sottomessa a TVA il che presuppone la possibilità di prendere una posizione fiscale presso le Camere di Commercio Francesi come Loueur Meublè Non Professionel (LMNP).
L’immobile questo punto diventa un bene strumentale indispensabile per lo svolgimento dell’ attività e pertanto il proprietario avrà diritto a ricuperare la TVA compresa nel prezzo di vendita. Essa gli verrà restituita dal Fisco Francese entro cinque/sei mesi dalla consegna dell’immobile mediante accredito diretto su un suo c/c presso una Banca Francese (in alcuni casi non dovrà neppure versarla al momento dell'acquisto perché sarà il venditore ad anticiparla ed a farsela rimborsare sul suo conto fiscale). Nel caso l’acquisto sia fatto mentre l’immobile è ancora in costruzione gli avanzamenti lavori vengono fatti comprendendo anche la TVA. Il rimborso avverrà in una unica soluzione dopo il termine dei lavori.
Questa TVA rimborsata resterà in sospeso per un periodo di 20 anni. Se prima dei 20 anni chi ha ottenuto
il rimborso o chi, in seguito, ha da Lui acquistato l'immobile, decidesse di toglierlo dalla gestione locativa dovrà restituire al fisco Francese 1/20 della TVA per ogni anno che mancherà alla scadenza ventennale.
Es.: se il proprietario, passati 12 anni dall'acquisto, decidesse di togliere dalla gestione l'immobile per utilizzarlo esclusivamente Lui, dovrà versare al fisco gli 8/20 della TVA ricuperata al momento dell'acquisto.
Se invece l’immobile viene venduto a qualcuno che subentra nel contratto di locazione nessuna quota di TVA dovrà essere restituita.

**- Imposte sul reddito degli immobili gestiti**: il secondo vantaggio fiscale deriva direttamente dalla posizione fiscale di LMNP. Per il Fisco il reddito sul quale vengono calcolate le imposte non è più quanto incassato come affitto ma sarà il risultato del Bilancio dell’attività imprenditoriale di affittacamere definito per differenza tra costi e ricavi. I ricavi saranno gli affitti percepiti mentre i costi saranno principalmente l'ammortamento dell'immobile (circa 3,5% annuo), del mobilio (10% annuo) e gli oneri sostenuti per finanziare l'acquisto (interessi sui mutui), la Taxe Fonciere ed il costo del Commercialista che presenta ogni anno la denuncia TVA e quella dei redditi al Fisco Francese (circa 300 € ogni anno).
Non dovrà invece pagare la Taxe d’Habitation in quanto essa è a carico di chi utilizza effettivamente l’immobile perciò della Società di Gestione Locataria.
In tal modo, in caso di affitti fino al 5% annuo, il reddito fiscale sarà negativo o neutro per oltre 9 anni e molto modesto fino al ventesimo anno se si acquista in contanti, negativo o neutro per oltre 20 anni se si acquista con mutuo.
Anche ai fini dei redditi da dichiarare nel paese di residenza del contribuente varrà la dichiarazione
presentata in Francia, infatti per il fisco del paese di residenza del contribuente egli non sarà un privato che ha acquistato un immobile in Francia ma una persona che ha aperto una attività commerciale Oltralpe e, per quanto riguarda i residenti in Italia (come prevede la Convenzione Fiscale Italia – Francia scaricabile da Internet) essi dovranno indicare questi redditi al fisco italiano solo a partire dal momento in cui la loro attività di affittacamere inizierà a produrre redditi secondo il sistema di calcolo Francese perciò come minimo dopo oltre 9 anni.
A partire dalla denuncia dei redditi da presentare nel 2010 è comunque indispensabile segnalare nel
quadro RW la proprietà degli immobili all’estero.
Per quanto riguarda la IVIE Italiana bisognerà, sugli immobili indicati nel quadro RW, pagare in Italia la differenza tra lo 0,76% del loro valore catastale e quanto già pagato in Francia come Taxe Fonciere.
Importante ricordare che il moltiplicatore da applicare alla rendita catastale non sarà quello degli immobili residenziali del 160% ma quello delle strutture alberghiere del 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€ (da pagare in Italia)
se acquistato come LMNP in una struttura turistica o per studenti pagherà un IVIE di:
900 € x 65 x 0,76% = 444€ - 450€ = - 6 € (in Italia non dovrà pagare nulla).

**- Rivendita** : l’appartamento affittato con contratto commerciale potrà essere venduto in qualsiasi momento anche durante il corso del contratto di locazione. Infatti l’acquirente si sostituirà al venditore ed alle stesse sue condizioni come locatore dell’immobile.
Diversa è invece la situazione se si volesse vendere l’immobile libero dal contratto di locazione, oppure se il proprietario volesse toglierlo dalla gestione alla scadenza del contratto per utilizzarlo personalmente.
In questo caso la società di gestione potrebbe chiedere una penale per il mancato rinnovo o la rescissione anticipata del contratto.
Questa penale viene stabilita, in caso di mancato accordo tra le parti, da un giudice del Tribunale del Commercio. Varia a seconda della durata del contratto rescisso o non rinnovato e mediamente corrisponde a 18/24 mensilità di affitto.
- Imposta sulle plusvalenze: in caso di rivendita dell’immobile il trattamento fiscale sulle plusvalenze è quello previsto per un acquisto immobiliare tradizionale, perciò la plusvalenza sarà data dalla differenza tra il prezzo di vendita ed il prezzo di acquisto iniziale (non tenendo pertanto conto del valore ammortizzato)e deducendo da questo valore le percentuali di abbattimento previste dopo il 5° anno dall’acquisto cioè il 6% per ogni anno dal 6° al 21° ed il restante 4% al 22° anno. Dopo il 22° anno non ci saranno più imposte da pagare sulla plusvalenza.

 RCM INVEST - RCS NICE 794213108