

# Francia : imposta patrimoniale sui beni immobili (IFI)

---

## [IFI - Patrimoniale sui beni immobili 2023](#)

1. [Cos'è](#)
2. [Da chi è dovuta](#)
3. [Il valore dell'immobile](#)

## [Calcolo dell'imposta](#)

1. [Deduzioni](#)
2. [Aliquote IFI 2023](#)
3. [Sgravio \(Décote fiscale\)](#)
4. [Detrazioni](#)
5. [Massimale](#)

## [Compilare la dichiarazione](#)

1. [Come](#)
2. [Quando](#)

## [Rischi e sanzioni](#)

1. [Dichiarazione tardiva](#)
2. [Dichiarazione sottovalutata](#)
3. [Dichiarazione omessa](#)

## [Cartelle esattoriali](#)

## [Sitografia](#)

## [Contatti](#)

# IFI - Patrimoniale sui beni immobili 2023

---

## Cos'è

---

L'IFI (impôt sur la fortune immobilière) è l'imposta patrimoniale immobiliare.

Un bene immobiliare è soggetto a tassazione alle seguenti condizioni:

- valore netto superiore a 1.300.000€
- destinazione d'uso residenziale
- di proprietà al 01/01/2023

## Da chi è dovuta

---

L'imposta è dovuta da chi possiede un diritto su un immobile in Francia (proprietà, usufrutto, nuda proprietà), **indipendentemente** dalla residenza fiscale.

Se l'immobile è un attivo societario (proprietà persona giuridica) l'imposta è comunque dovuta dal contribuente (persona fisica), proporzionalmente alle quote possedute.

## Il valore dell'immobile

---

**Premessa :** in Francia non esiste la rendita catastale per gli immobili.

Perciò il valore dell'immobile è **dichiarativo**, la valutazione incombe al contribuente.

In caso di controllo, il fisco francese determina il valore del bene in funzione delle compravendite realizzate negli ultimi anni, per immobili simili (stesso palazzo, stessa via o stessa zona).

La base dati nazionale delle transazioni è disponibile sul sito del fisco francese [patrim](#). (gratuito, previa registrazione).

In alternativa, il sito dei Notai francesi mette a disposizione uno strumento liberamente accessibile, per valutare il valore al m<sup>2</sup> : [immobilier.notaires.fr](#)

NB: l'amministrazione fiscale 'tollerà' un margine d'errore del 10% nella valutazione.

## Calcolo dell'imposta

---

L'imposta sul patrimonio immobiliare è calcolata sul **valore netto** del patrimonio imponibile al 1° gennaio 2023, al netto delle deduzioni, purché giustificabili.

## Deduzioni

---

Le seguenti spese possono essere dedotte:

- Acquisizione di beni imponibili o diritti immobiliari (prestiti immobiliari)
- Lavori di migliorie, costruzione, ricostruzione o ampliamento
- Acquisto di quote o azioni, in proporzione al valore dei beni e dei diritti immobiliari imponibili
- Lavori di manutenzione incombenti al proprietario, o pagati dal proprietario per conto dell'inquilino ma per i quali non ha potuto ottenere il rimborso al 31 dicembre dell'anno di partenza dell'inquilino
- Pagamento delle imposte dovute per gli immobili interessati (ad esempio: imposta sulla proprietà o imposta di successione)

# Aliquote IFI 2023

Valore in €, al netto delle deduzioni, del bene immobiliare:

da	a	tasso
0	800.000	0,00 %
800.000	1.300.000	0,50 %
1.300.000	2.570.000	0,70 %
2.570.000	5.000.000	1,00 %
5.000.000	10.000.000	1,25 %
10.000.000	oltre	1,50 %

Qualche esempio numerico:

Valore netto del bene	Imposta dovuta
1.350.000	2.225
1.500.000	3.900
3.000.000	15.690

Il fisco mette a disposizione uno strumento [online](#) (libero d'accesso) per calcolare l'importo dell'imposta.

Inserire il valore al netto delle deduzioni nel secondo quadro '9AB' "Autres immeubles bâtis". Poi, im basso a destra, cliccare 'calculer', et voilà!

## Sgravio (Décote fiscale)

Per valori compresi tra 1.300.000 e 1.400.000 si applica lo sgravio fiscale.

La formula dello sgravio è pari a: (17.500€ - 1,25% del valore dell'immobile)

Calcolo :

Valore immobile al 01/01/2023 : **1.350.000€**

IFI Lorda = (800.000€ x 0 %) + (500.000€ x 0,5 %) + (50.000€ x 0,7 %) = 2.500 € + 350 € = **2.850€**

Sgravio = 17.500€ - (1.350.000€ x 1,25 %) = **625€**

IFI netta (da pagare) = 2.850€ – 625€ = **2.225€**

Il simulatore online prende applica lo sgravio quando applicabile.

## Detrazioni

Nel caso di donazioni a favore di Enti di interesse generale, si applica una riduzione dell'imposta pari al 75% delle donazioni effettuate, entro il limite massimo di 50.000€.

Una donazione di 10.000€ da diritto a 7.500€ di detrazione sull'IFI.

NB : L'organismo beneficiario non necessita dell'accreditamento statale.

La donazione deve essere fatta a un'organizzazione che soddisfi le seguenti 3 condizioni:

- Non ha scopo di lucro
- Ha uno scopo sociale e una gestione disinteressata
- Non funziona a beneficio di una ristretta cerchia di persone

Il sito dell'amministrazione francese precisa:

l'organizzazione può essere in Francia o in uno Stato membro dell'Unione Europea.

Se non è accreditato, va dimostrato che ha un obiettivo e caratteristiche simili alle organizzazioni situate in Francia e in grado di beneficiare del sistema.

Sempre dalla pagina ufficiale, qualche esempio:

- Fondazione del patrimonio o altre fondazioni o associazioni autorizzate, al fine di restaurare monumenti storici privati
- Organismi riconosciuti il cui scopo esclusivo è partecipare alla creazione di piccole e medie imprese (PMI)
- Associazioni di culto: Associazione avente per oggetto l'organizzazione e la celebrazione di culti religiosi o di beneficenza autorizzata a ricevere donazioni e lasciti
- Enti la cui attività principale è la presentazione al pubblico di opere drammatiche, liriche, musicali, coreografiche, cinematografiche e circensi

Per maggior dettagli seguire il [link](#).

## Massimale

- Aggiornato al 18/04/2023 -

Per i contribuenti francesi (residenti fiscali), la somma delle imposte da pagare, compresa l'IFI, non può superare il 75% dei redditi percepiti nel 2022.

Il massimale entra in gioco per il contribuente italiano se produce il 75% del suo reddito in Francia. Ciò in virtù della Legge europea 2013-bis che definisce le regole fiscali applicabili per i cosiddetti "non residenti Schumacker". ([Scheda tecnica in francese](#))

# Compilare la dichiarazione

## Come

- Aggiornato al 18/04/2023 -

I non residenti devono compilare la dichiarazione **cartacea** con il modello n.2042-IFI.

Le modalità sono descritte nella pagina [Impôt sur la fortune immobilière \(IFI\) - Déclaration et paiement](#).

Cliccare:

1. "Comment déclarer"
2. "vous ne déclarez pas vos revenus"

Il modello 2023 da compilare è scaricabile [qui](#).

## Quando

- Aggiornato al 18/04/2023 -

Entro e non oltre il:

- lunedì 22 maggio 2023 per la **dichiarazione cartacea**.
- giovedì 25 maggio 2023 per la **dichiarazione online**.

# Rischi e sanzioni

## Dichiarazione tardiva

In caso di dichiarazione tardiva, le maggiorazioni applicate sono:

- 10% dell'imposta dovuta se l'IFI è dichiarata entro 30 giorni dalla messa in mora dell'Agenzia delle Entrate;
- 40% oltre questo periodo.

Sono inoltre applicabili gli interessi di mora. Ammontano allo 0,20% per mese di ritardo.

Gli interessi di mora decorrono dal 1° luglio dell'anno in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata e fino all'ultimo giorno del mese in cui la dichiarazione è stata presentata.

## Dichiarazione sottovalutata

---

Se l'amministrazione fiscale ritiene che il bene è sotto valutato, determina il valore congruo e ricalcola gli arretrati degli ultimi tre anni, con sanzione del 10% e interessi di mora.

## Dichiarazione omessa

---

Nel caso di omissione deliberata della dichiarazione, l'arretrato ammonterà a 6 annualità più la sanzione del 40% e interessi di mora.

## Cartelle esattoriali

---

Per riscuotere le imposte, il fisco procede, prima con l'iscrizione di un ipoteca sul bene, successivamente pignora l'immobile ed effettua la vendita forzata.

## Sitografia

---

Sito ufficiale dell'amministrazione francese

Calcolo dell'IFI

- [in francese](#)
- [in inglese](#)

IFI dichiarazione e pagamento

- [in francese](#)
- [in inglese](#)

## Contatti

---

Mathieu Brissaud

[sourcing-italie.com](#)

[contact@sourcing-italie.com](mailto:contact@sourcing-italie.com)